ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ Է
«Բնակարան երիտասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության խորհրդի 2018 թվականի հոկտեմբերի 8-ի թիվ 23 Լ որոշմամբ

«Բնակարան երիտասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն ՓԲԸ

ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԿԱՐԳ

(Նոր խմբագրությամբ)

ԵՐԵՎԱՆ – 2018

ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1.1. Սույն կարգը մշակվել է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և «Բնակարան երիտասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերության (այսուհետ՝ Կազմակերպություն) «Վարկային քաղաքականության» պահանջների համաձայն:

1.2.Սույն կարգը սահմանում է Կազմակերպության կողմից «Երիտասարդ ընտանիքին՝ մատչելի բնակարան» պետական նպատակային ծրագրի (այսուհետ՝ Ծրագիր) շրջանակներում վերաֆինանսավորվող հիփոթեքային վարկերին ներկայացվող պահանջները (հիփոթեքային վարկերի առավելագույն գումարը, արժույթը, ժամկետը, վարկառուների վարկունակության գնահատման, վարկերի տրամադրման, դրանց սպասարկման, օգտագործման հսկողության (մոնիտորինգ), մարման ընթացակարգեր և այլն) և Կազմակերպության և ՀՀ տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների համագործակցության հիմքերը և սկզբունքները:

1.3.Սույն կարգի նպատակն է.

- կանոնակարգել Կազմակերպության հետ համագործակցող առևտրային բանկերի և վարկային կազմակերպությունների (այսուհետ՝ Գործընկեր ֆինանսական հաստատություն կամ ԳՖՀ) կողմից տրամադրված հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման գործընթացները և ընթացակարգը,
- Սահմանել հիփոթեքային վարկավորման՝ Կազմակերպության համար ընդունելի ստանդարտներ, այդ թվում հիփոթեքային վարկերի հատկացման գործառնությունների հետ կապված անհրաժեշտ փաստաթղթերի, համապատասխան պայմանագրերի և համաձայնագրերի ստանդարտներ (այսուհետ՝ Ստանդարտներ):

1.4. Սույն Կարգի նպատակն է նաև փաստաթղթավորել Կազմակերպության և իր հետ համագործակցող Գործընկեր ֆինանսական հաստատությունների պայմանագրային հարաբերությունների մանրամասները՝ համաձայն Գլխավոր վարկային պայմանագրի (այսուհետ՝ ԳՎՊ):

1.5. Սույն Կարգը հանդիսանում է կողմերի միջև կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրի անբաժանելի մասը, իսկ դրանում սահմանված պահանջները կազմում են պայմանագրային պարտավորությունների տարրեր: ԳՎՊ-ի գործողության ընթացքում Կազմակերպությունը իր Խորհրդի որոշման հիման վրա կարող է փոփոխություններ կատարել Կարգի սահմանված պահանջներում: Կատարված բոլոր փոփոխությունները Կազմակերպությունը ԳՖՀ-ին է ներկայացնում սույն կարգով և ԳՎՊ-ով սահմանված կարգով:

ԳԼՈՒԽ 2. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ

2.1 **Հիփոթեքային վարկ** - հիփոթեքային վարկ է համարվում Մատչելի բնակարան ձեռք բերելու նպատակով տրամադրված վարկը

2.2 **Մատչելի բնակարան** - ՀՀ տարածքում գտնվող բնակելի անշարժ գույք (բնակարան, անհատական բնակելի տուն), որի ձեռքբերման և գնահատված արժեքերը չեն գերազանցում.

- համապատասխանաբար 30 և 31 միլիոն ՀՀ դրամը առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից) գնելու դեպքում,

- համապատասխանաբար 25 և 26 միլիոն ՀՀ դրամը երկրորդային շուկայից (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) գնելու դեպքում:

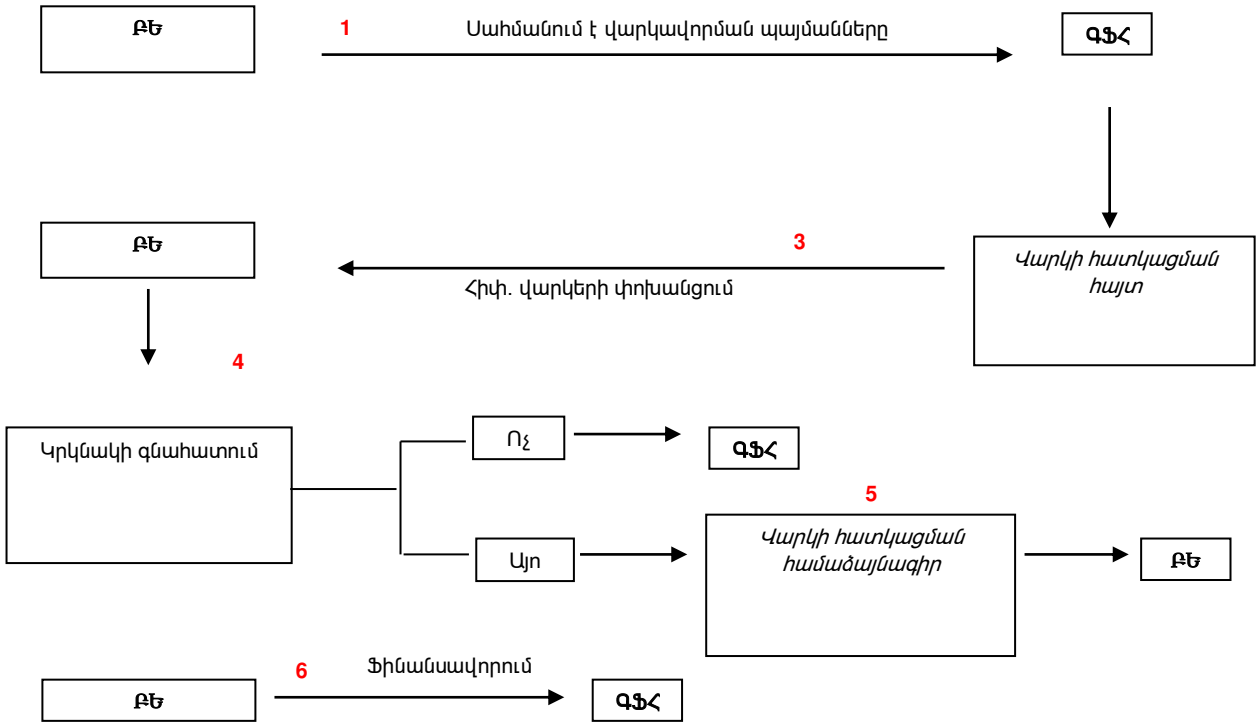
2.3 **Որակավորված հիփոթեքային վարկեր** – սույն Կանոնակարգի Հավելված 3-ով սահմանված չափանիշներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր:

2.4 **Հիփոթեքային վարկավորում կամ վարկավորում** - վարկի հատկացման գործընթացը՝ համաձայն սույն կարգի պահանջների:

2.5 **Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում** – Կազմակերպության կողմից Գործընկեր ֆինանսական հաստատություններին վարկի հատկացում, վերջիններիս կողմից՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանող տրամադրված հիփոթեքային վարկերի դիմաց:

2.6 Սույն Կարգում օգտագործված մնացած բոլոր սահմանումները համապատասխանում են Գլխավոր վարկային պայմանագրի օրինակելի ձևում (Հավելված 4) օգտագործվող սահմանումներին, եթե սույն Կարգում այլ բան սահմանված չէ:

ԳԼՈՒԽ 3. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹՆԵՐԸ



3.1. Կազմակերպությունը սահմանում է Վերաֆինանսավորման պայմանները: Կազմակերպությունը որոշակի ժամանակահատվածի համար կարող է սահմանել ինչպես ընդհանուր տեղաբաշխվող միջոցների ծավալների առավելագույն չափը, այնպես էլ առանձին ԳՖՀ-ներին տվյալ ժամանակահատվածում հատկացվող միջոցների առավելագույն չափը:

3.2. ԳՖՀ-ները Կազմակերպությանն են ներկայացնում սահմանված պահանջներին համապատասխանող վարկերը և Վարկի հատկացման հայտը՝ համաձայն սույն Կարգի հավելված 4-ում ներկայացված Գլխավոր վարկային պայմանագրի հավելված 1-ի:

3.3. Նախքան վարկի ընդունումը Կազմակերպությունը ստուգում է յուրաքանչյուր վարկի համապատասխանությունը սահմանված պահանջներին և իր կողմից սահմանված այլ չափանիշներին:

3.4. Կազմակերպությունը պատրաստում է Վարկի հատկացման համաձայնագիր՝ համաձայն հավելված 4-ում ներկայացված Գլխավոր վարկային պայմանագրի հավելված 2-ի:

3.5. ԳՖՀ-ի կողմից Վարկի հատկացման համաձայնագիրը ստորագրելու և Կազմակերպությանը ներկայացնելու դեպքում, սահմանված պահանջներին համապատասխանող վարկերը վերաֆինանսավորվում են սույն կարգով և/կամ ԳՎՊ-ով սահմանված ամսաթվին: Չհամապատասխանող վարկերը մերժվում են:

ԳԼՈՒԽ 4. ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ՀԵՏ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅԱՆ ՀԱՍՏԱՏՄԱՆ (ԳՈՐԾԸՆԿԵՐՆԵՐԻ ԸՆՏՐՈՒԹՅԱՆ) ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

4.1. Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը Ծրագրի շրջանակներում կարող է համագործակցել այն վարկատու կազմակերպությունների հետ, որոնք պատրաստակամություն են հայտնում, և Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով ունակ են տրամադրել Կազմակերպության կողմից սույն Կարգով սահմանված պահանջներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր, որոնց ֆինանսական վիճակը թույլ է տալիս ենթադրել, որ դրանց կայունությունը մոտ ապագայում չի վատթարանա, և որոնք ընդունում են Կազմակերպութան կողմից սահմանված համագործակցության պայմանները: Բացի վերը նշվածից, Կազմակերպությունը համագործակցում է այն ֆինանսական հաստատությունների հետ, որոնք բավարարում են կորպորատիվ կառավարման ընդունված սկզբունքներին, ինչպես նաև ունեն ներդրված ռիսկերի կառավարման պատշաճ համակարգ:

4.2 Կազմակերպության հետ կարող են համագործակցել ՀՀ տարածքում գործող այն վարկային կազմակերպությունները, որոնք բավարարում են հետևյալ չափանիշներին.

- վարկային կազմակերպության ընդհանուր կապիտալը Կազմակերպությանը դիմելու ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ չպետք է պակաս լինի 500,000,000 (հինգ հարյուր միլիոն) ՀՀ դրամից,
- վարկային կազմակերպության կանոնադրությունը չպետք է պարունակի այդ կազմակերպության կոմից հրապարակային օֆերտաների միջոցով փոխառությունների ներգրավումն արգելող դրույթ:

4.3 Կազմակերպությունը կարող է սահմանել գործընկեր ֆինանսական հաստատությունների ընտրության լրացուցիչ չափանիշներ:

4.4 Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից համապատասխան դիմում ստանալու դեպքում Կազմակերպությունը վերջիններիս տրամադրում է վերաֆինանսավորման գործընթացին վերաբերող բոլոր անհրաժեշտ կարգերը (ներառյալ բոլոր հավելվածները), ինչպես նաև սույն կարգի 4.3 կետով սահմանված նոր ԳՖՀ-ների ընտրության լրացուցիչ չափանիշները և կարգը (եթե այդպիսիք սահմանված են տվյալ պահին), համագործակցության վերաբերյալ որոշում

կայացնելու համար Կազմակերպությանը ներկայացվելիք անհրաժեշտ փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկը և դրանց ներկայացման ձևերը՝ համաձայն սույն Կարգի հավելված 1-ի:

4.5 Կազմակերպության հետ համագործակցության համար բանկերը և վարկային կազմակերպությունները գրավոր դիմում են Կազմակերպությանը՝ նշելով, որ իրենք ծանոթ են Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջներին և ընդունում են դրանք, կից ներկայացնում են Կազմակերպության կողմից պահանջվող փաստաթղթերը (Հավելված 1) և տեղեկատվությունը, այդ թվում՝ Կազմակերպության կողմից տրամադրվելիք միջոցների հաշվին հիփոթեքային վարկերի կանխատեսվող ծավալները, պայմանները և վարկառուների նպատակային խումբը առաջիկա մեկ տարվա համար:

4.6 Կազմակերպությունը 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում ուսումնասիրում է ներկայացված փաստաթղթերը և պատրաստում է եզրակացություն՝ Կազմակերպության խորհրդի նիստին ներկայացնելու համար: Դիմող կազմակերպության հետ համագործակցելու վերաբերյալ հարցը քննարկվում է Կազմակերպության խորհրդի առաջիկա նիստի ընթացքում: Կազմակերպության խորհրդի դրական որոշման դեպքում Կազմակերպության գործադիր տնօրենը միջոցառումներ է ձեռնարկում դիմած կազմակերպության հետ հնարավորինս սեղմ ժամկետներում ԳՎՊ կնքելու նպատակով:

4.7 Կազմակերպությունն առաջարկում է մերժել ԳՎՊ-ի կնքումը համագործակցության նպատակով դիմած հաստատության հետ, եթե.

- Հաստատությունը ամբողջությամբ չի ընդունում Ընկերության կողմից սահմանված պահանջները,
- Հաստատությունը չի համապատասխանում Ընկերության կողմից սահմանված պահանջներին (այդ թվում՝ կորպորատիվ կառավարման և/կամ ռիսկերի կառավարման համակարգի գծով),
- Ընկերության միջոցների հաշվին սպառողական վարկավորման կանխատեսումները չեն համապատասխանում (հակասում են) Ընկերության որդեգրած քաղաքականությանը,
- Հաստատության կողմից ներկայացված տեղեկատվությունը արժանահավատ չէ:

4.8 Անհրաժեշտության դեպքում Կազմակերպության աշխատակիցները կարող են հանդիպել համագործակցության համար դիմած հաստատության ներկայացուցիչներին՝ որոշում կայացնելու համար լրացուցիչ պարզաբանումներ ստանալու նպատակով:

4.9 Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը կարող է սահմանափակել իր հետ համագործակցող հաստատությունների քանակը: Համապատասխան որոշում կայացնելու դեպքում Կազմակերպությունը հայտարարում է նոր հաստատությունների հետ ԳՎՊ կնքելու ժամանակավոր (անորոշ ժամկետով) դադարեցման մասին:

4.10 Կազմակերպությունը կարող է իր հետ համագործակցող կազմակերպություններին ընտրել մրցույթի միջոցով, որին կարող են մասնակցել ՀՀ տարածքում գործող բանկերը և վարկային կազմակերպությունները: Մրցույթ կազմակերպելու դեպքում ընտրության հիմնական չափանիշներն են ֆինանսական կայունությունը և Կազմակերպության նպատակների ներքո հիփոթեքային վարկեր տրամադրելու պատրաստակամությունը և ունակությունը: Կազմակերպությունը կարող է մրցույթի համար սահմանել լրացուցիչ չափանիշներ:

4.11 Կազմակերպության և գործընկերներ ֆինանսական հաստատությունների համագործակցությունն անժամկետ է, եթե այլ բան նախատեսված չէ ԳՎՊ-ով:

4.12 Անկախ ընտրության ձևից՝ Կազմակերպությունն իրավունք ունի ամեն տարի վերահաստատել ԳՖՀ-ների մասնակցությունը: Վերահաստատման չափանիշները սահմանում է Կազմակերպությունը՝ հիմք ընդունելով համագործակցության նախորդ փորձը և այն չափանիշները, որոնք ընդունված կլինեն Կազմակերպության կողմից վերահաստատման պահին:

4.13 ԳՖՀ-ների գործունեությունը վերլուծելու նպատակով Կազմակերպությունը կարող է ԳՖՀ-ներից պահանջել վերջիններիս գործունեության վերաբերյալ որոշակի տեղեկատվություն:

4.14 Ստորագրելով ԳՎՊ՝ ԳՖՀ-ը պարտավորվում է Կազմակերպությանը հասանելի դարձնել վերաֆինանսավորված/վերաֆինանսավորման ներկայացված վարկի վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն ինչպես վերաֆինանսավորման վերաբերյալ որոշում կայացնելու, այնպես էլ վերաֆինանսավորվելուց հետո՝ հիփոթեքային վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում:

4.15 Ստորագրելով ԳՎՊ՝ Կազմակերպությունը չի պարտավորվում վերաֆինանսավորել իրեն ներկայացված Որակավորված հիփոթեքային վարկերը յուրաքանչյուր ներկայացման դեպքում: Ելնելով Կազմակերպության առկա միջոցների ծավալներից և/կամ իր ռազմավարական խնդիրներից՝ Կազմակերպությունը կարող է ժամանակավորապես (անորոշ ժամկետով) դադարեցնել ԳՖՀ-ների՝ հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման գործընթացը: Այդ մասին որոշում կայացնելու դեպքում Կազմակերպությունը անհապաղ հայտնում է բոլոր ԳՖՀ-ներին:

ԳԼՈՒԽ 5. ԳՖՀ-ՆԵՐԻՆ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՍԱՀՄԱՆԱՉԱՓԵՐԻ ՎԵՐԱՆԱՅՈՒՄ

5.1 Վերաֆինանսավորման սահմանաչափի ավելացման նպատակով ԳՖՀ-ն գրավոր դիմում է Կազմակերպությանը՝ կից ներկայացնելով հետևյալ փաստաթղթերը.

- Առաջիկա 12 ամիսների համար Կազմակերպությունից պահանջվող գումարի չափը և դրա տեղաբաշխման կանխատեսումները,
- Ֆինանսական հաշվետվությունները և հիմնական տնտեսական նորմատիվների վերաբերյալ հաշվետվությունը դիմելու ամսաթվին նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ (հրապարակվող հաշվետվությունների ձևաչափով),
- Տեղեկատվություն ԳՖՀ-ի վարկային պորտֆելի որակի վերաբերյալ (այդ թվում՝ հիփոթեքային պորտֆելի որակի վերաբերյալ),
- Կազմակերպության պահանջով այլ փաստաթղթեր:

5.2 Կազմակերպությունն ուսումնասիրում է ներկայացված փաստաթղթերը և 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում պատրաստում եզրակացություն՝ Խորհրդի առաջիկա նիստին ներկայացնելու նպատակով:

5.3 Կազմակերպության խորհրդի կողմից ԳՖՀ-ի ընթացիկ սահմանաչափի ավելացման վերաբերյալ դրական որոշում կայացնելու դեպքում Կազմակերպության և ԳՖՀ-ի միջև կնքվում է լրացուցիչ համաձայնագիր, իսկ բացասական որոշման դեպքում ԳՖՀ-ն գրավոր տեղեկացվում է դրա մասին:

ԳԼՈՒԽ 6. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՏՈԿՈՍԱԴՐՈՒՅՔԸ

6.1 ԳՖՀ-ների հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը սահմանում է Կազմակերպության խորհուրդը:

6.2 Ելնելով տնտեսությունում տիրող իրավիճակից՝ Կազմակերպության խորհուրդը կարող է վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը վերանայել ցանկացած պահի: Նոր տոկոսադրույքը ուժի մեջ է մտնում որոշումն ընդունելու պահից, եթե որոշմամբ այլ բան սահմանված չէ:

6.3 Տոկոսադրույքի սահմանման ժամանակ Կազմակերպությունը հաշվի է առնում իր ներգրաված միջոցների արժեքը (տոկոսադրույքը), հնարավոր ռիսկերը, իր ծախսերի մակարդակը և այլ գործոններ:

6.4 Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը կարող է սահմանվել փոփոխական:

ԳԼՈՒԽ 7. ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ

7.1 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությունից վարկ ստանալու համար տրամադրում են Որակավորված հիփոթեքային վարկեր իրենց միջոցների հաշվին: Որակավորված հիփոթեքային վարկեր ունենալու դեպքում ԳՖՀ-ները իրավունք են ստանում դիմել Կազմակերպությանը՝ այդ վարկերը վերաֆինանսավորելու նպատակով:

7.2 ԳՖՀ-ները հիփոթեքային վարկի հատկացման ընթացքում կարող են խորհրդատվություն և/կամ Կազմակերպության կողմից սահմանված պահանջների վերաբերյալ պարզաբանումներ ստանալ Կազմակերպության աշխատակիցներից:

7.3 Հիփոթեքային վարկերը վերաֆինանսավորելու նպատակով՝ Գործընկերները Կազմակերպությանն են ներկայացնում Վարկի հատկացման հայտ՝ համաձայն սույն Կարգի Հավելված 4-ով սահմանված Գլխավոր վարկային պայմանագրի Հավելված 1-ի:

7.4 ԳՖՀ-ների կարող են Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնել ցանկացած աշխատանքային օր: Յուրաքանչյուր ամսվա 28-ից մինչև հաջորդ ամսվա 13-ը ընկած ժամանակահատվածում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը վերաֆինանսավորվում են հաջորդ ամսվա 20-ին, իսկ յուրաքանչյուր ամսվա 14-ից մինչև նույն ամսվա 28-ը ընկած ժամանակահատվածում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը՝ հաջորդ ամսվա 05-ին: Ելնելով վերաֆինանսավորման ներկայացված Հիփոթեքային վարկերի ստուգման հետ կապված աշխատանքների ծավալից՝ սույն կետում նշված ժամանակահատվածներում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը կարող են վերաֆինանսավորվել այլ ամսաթվի:

7.5 Ստորագրելով Վարկի հատկացման հայտը՝ ԳՖՀ-ը հաստատում և երաշխավորում է, որ Կազմակերպությանը ներկայացված բոլոր հիփոթեքային վարկերը համապատասխանում են սահմանված պահանջներին ու չափանիշներին: Գործընկերը նաև երաշխավորում է, որ ներկայացված փաստաթղթերում առկա հիփոթեքային վարկերի տվյալները ճշգրիտ և արժանահավատ են:

7.6 Վարկի հատկացման հայտը ներկայացնելու պահից ԳՖՀ-ը պետք է ապահովի ներկայացված վարկերի վերաբերյալ տեղեկատվության հասանելիությունը Ընկերությանը՝ վերջինիս կողմից սահմանված պահանջներին դրանց համապատասխանությունը ստուգելու նպատակով: Վարկի հատկացման հայտի հետ մեկտեղ ԳՖՀ-ն Ընկերությանն է ներկայացնում հիփոթեքային վարկերի վերաբերյալ տվյալներն էլեկտրոնային եղանակով (Ընկերության կողմից ներկայացված համապատասխան ֆորմատով) և վարկային փաթեթում ընդգրկված փաստաթղթերի սկանավորված (լուսապատճենված) տարբերակները:

7.7 Վարկի հատկացման հայտը ստանալուց հետո առավելագույնը 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում Կազմակերպության աշխատակիցները ստուգում են ներկայացված վարկերի համապատասխանությունը Կազմակերպության կողմից սահմանված չափանիշներին և ներկայացնում եզրակացություն՝ սույն Կանոնակարգի Հավելված 5-ով սահմանված ձևով:

7.8 Ներկայացված վարկերը որակավորված գնահատելու դեպքում Կազմակերպությունը հաստատում է հայտը և պատրաստում Վարկի հատկացման համաձայնագիր՝ համաձայն սույն Կանոնակարգի Հավելված 4-ով սահմանված Գլխավոր վարկային պայմանագրի Հավելված 2-ի, որը սահմանում է վերաֆինանսավորման տոկոսադրույքը, տրամադրման վերջնական ժամկետը և Վարկի հատկացման այլ պայմանները: Վարկի հատկացման համաձայնագիրը ԳՖՀ-ին կարող է ուղարկվել փոստով, էլեկտրոնային կապի միջոցներով, կամ հանձնվել առձեռն:

7.9 ԳՖՀ-ն Վարկի հատկացման համաձայնագիրն ընդունելու դեպքում ստորագրում ու կնքում է այն, և ներկայացնում է Կազմակերպությանը ոչ ուշ քան Վարկի հատկացման համաձայնագրում նշված Վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող օրը ներառյալ: Կնքված Վարկի հատկացման համաձայնագրի հիման վրա Կազմակերպությունը գործադիր տնօրենի կարգադրության հիման վրա համաձայնագրում նշված գումարը փոխանցում է ԳՖՀ բանկային հաշվին:

7.10 Սույն Կանոնակարգի 7.9 կետում նշված ժամկետում Վարկի հատկացման համաձայնագիրը Կազմակերպություն չներկայացնելու դեպքում այն համարվում է ուժը կորցրած:

7.11 Կազմակերպության կողմից հատկացված յուրաքանչյուր վարկի գծով կազմվում է առանձին փաթեթ, որտեղ ներառվում են Վարկառուի և վարկի վերաբերյալ բոլոր անհրաժեշտ փաստաթղթերը:

7.12 Վարկի մարումից հետո համապատասխան վարկային փաթեթը պահպանվում է Կազմակերպությունում՝ համաձայն ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված փաստաթղթերի պահպանման նվազագույն ժամկետների:

ԳԼՈՒԽ 8. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՏՐԱՄԱԴՐՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԺԱՄԿԵՏԸ

8.1 Կազմակերպությունը ԳՖՀ- ին վարկը հատկացնում է մինչև 9 (ինը) տարի ժամկետով: Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը կարող է վարկը հատկացնել 9 (ինը) տարին գերազանցող ժամկետով:

8.2 Կազմակերպությունն իրավունք ունի պահանջել ԳՖՀ-ից վաղաժամկետ մարել Կազմակերպության կողմից տրամադրված վարկը, եթե վարկի գործողության ժամկետի ընթացքում ԳՖՀ-ն խախտել է Գլխավոր վարկային պայմանագրի և/կամ Վարկի հատկացման համաձայնագրի որևէ պայման:

8.3 Վարկի տրամադրումից հետո յուրաքանչյուր 3 (երեք) տարին մեկ Կազմակերպությունը կարող է վերանայել վարկի տոկոսադրույքը՝ սահմանելով այն տվյալ պահին Կազմակերպության կողմից սահմանված տոկոսադրույքին հավասար:

ԳԼՈՒԽ 9. ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿԵՐԻ՝ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻՆ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՏՈՒԳՈՒՄԸ

9.1 Ներկայացված հիփոթեքային վարկերի՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանությունը ստուգվում է վարկային փաթեթում առկա փաստաթղթերի ուսումնասիրության միջոցով (յուրաքանչյուր վարկի համար):

9.2 Կազմակերպությունը փաստաթղթերի ուսումնասիրության միջոցով ստուգում է Հիփոթեքային վարկի փաթեթի ամբողջականությունը, տրամադրված փաստաթղթերի՝ սահմանված պահանջներին համապատասխանությունը:

9.3 Եթե ներկայացված հիփոթեքային վարկերի ստուգման արդյունքում պարզվում է, որ վարկային փաթեթում որևէ բան բաց է թողնված կամ թերի է, ապա Կազմակերպությունը կապ է հաստատում ԳՖՀ հետ և պահանջում լրացնել բաց թողնված տեղեկատվությունը: Հակառակ դեպքում այդ վարկը չի վերաֆինանսավորվում:

9.4 Վարկային փաթեթում պետք է առկա լինի փաթեթում ընդգրկված բոլոր փաստաթղթերի ցանկը՝ ստորագրված ԳՖՀ պատասխանատու աշխատակցի կողմից:

ԳԼՈՒԽ 10. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ՀԱՏԿԱՑՎԱԾ ՎԱՐԿԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԸ

10.1 Վարկի հատկացման համաձայնագիրը կնքելուց հետո դրան կից Որակավորված հիփոթեքային վարկերից բխող պահանջի իրավունքները հանդիսանում են Կազմակերպության կողմից ԳՖՀ-ին հատկացված վարկի ապահովման միջոցներ: Վարկերի վերաբերյալ տեղեկությունները ներառվում են Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում, որը կցվում է Վարկի հատկացման համաձայնագրին (համաձայն Հավելված 4-ի):

10.2 Ապահովման միջոցների արժեքը պետք է ցանկացած ժամանակ առնվազն հավասար լինի ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքին: Եթե որևէ պահի դրությամբ ապահովման միջոցների արժեքը ցածր է ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքից, ապա ԳՖՀ-ն, համաձայն սույն Կարգի Գլուխ 11-ի, պարտավոր է տարբերության չափով նվազեցնել

Կազմակերպության վարկի գումարի մնացորդը՝ առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու:

10.3 Կազմակերպությունը ժամանակ առ ժամանակ հաշվարկում է ապահովման միջոցների արժեքը, ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը և անհրաժեշտության դեպքում ԳՖՀ-ին ծանուցում Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը նվազեցնելու անհրաժեշտության մասին: Նման ծանուցում ստանալուց հետո ԳՖՀ-ը պարտավոր է Ծանուցումը ստանալու օրվան հաջորդող առաջին վճարման օրը նվազեցնել Կազմակերպության վարկի հատկացման գումարի մնացորդը:

10.4 ԳՖՀ կողմից պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքները փոխանցվում են Կազմակերպությանը՝ Կողմերի ստորագրած ԳՎՊ անբաժանելի մաս կազմող Ցեսիայի պայմանագրի ուժով:

10.5 ԳՖՀ-ը պարտավոր է նվազեցնել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված Որակավորված այն հիփոթեքային վարկի մնացորդը, որի գծով գումարի կամ տոկոսի վճարումն 90 օրից ավելի ժամկետանց է դառնում, կամ որը Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով այլևս չի հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ, վճարումն 90 օրից առավել ժամկետանց դառնալու կամ Որակավորված հիփոթեքային վարկ չհանդիսանալու վերաբերյալ Կազմակերպության որոշման ընդունման ամսաթվին հաջորդող առաջին վճարման ամսաթվին՝ առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու: Նման Հիփոթեքային վարկերը համարվում են դուրսգրված Ապահովման միջոցների ցանկից:

10.6. Եթե ԳՖՀ-ի և Կազմակերպության համագործակցության ընթացիկ տարում ԳՖՀ-ի Որակավորված հիփոթեքային վարկերի (Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորված) ծավալի 5%-ից ավելին (վարկային կազմակերպությունների համար՝ 3%-ից ավելին) 90 օրից ավել ժամկետանց են դառնում կամ Կազմակերպության հիմնավոր կարծիքով այլևս չեն հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկեր (ներառյալ տվյալ տարվա ընթացքում ԳՖՀ-ի կողմից Կազմակերպությանը հետ վճարված վարկերի ծավալը), ապա Կազմակերպությունը կարող է որոշակի ժամկետով (կամ անժամկետ) որոշակի սահմանափակումներ կիրառել այդ ԳՖՀ-ի նկատմամբ: Սահմանափակումների ձևը և գործողության ժամկետը սահմանվում է Կազմակերպության Ընդհանուր Ժողովի որոշմամբ:

10.7 ԳՖՀ-ն իրավունք ունի դիմել Կազմակերպությանը Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը պահպանելու պայմանով Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից Ապահովման միջոցի դուրսգրման խնդրանքով:

10.8 ԳՖՀ-ը պարտավոր է շարունակել վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի կառավարումը, և կարող է Կազմակերպության համաձայնությամբ իր անունից ձեռնարկել այդ վարկերին վերաբերող այնպիսի գործողություններ, ինչպիսիք են պայմանների փոփոխումը, բավարարումը, դադարումը և այլն:

10.9 ԳՖՀ-ը պարտավոր է ապահովել Ապահովման միջոցների ցանկում ընդգրկված հիփոթեքային վարկերի պատշաճ սպասարկումը դրանց գործողության ամբողջ ընթացքում:

ԳԼՈՒԽ 11. ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐԿԻ ԴԻՄԱՑ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ

11.1 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությունից ստացված վարկի գումարի և տոկոսների վճարումը իրականացնում են ամեն ամիս՝ համաձայն վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցի, որը Վարկի հատկացման համաձայնագրի կնքումից հետո Վարկի հատկացման ամսաթվին Ընկերությունը CBANet ցանցի Lotus Notes համակարգի միջոցով ուղարկում է ԳՖՀ-ին: Վճարման ենթակա գումարը հաշվարկվում է վարկի գումարի, վճարման ենթակա տոկոսների, տույժերի և վճարման ենթակա այլ գումարների հիման վրա, որոնք հաշվեգրվել են մինչև հաշվառման ավարտի օրը: Ընդ որում, տարբեր Վարկի հատկացման համաձայնագրերով ներգրավված վարկեր ունենալու դեպքում՝ ԳՖՀ-ների կողմից կատարված վճարումները բաշխվում են հաջորդաբար՝ սկսած առաջինը կնքած Վարկի հատկացման համաձայնագրով ներգրավված վարկից՝ հաշվի առնելով սույն կարգի Հավելված 4-ով՝ Գլխավոր վարկային պայմանագրով սահմանված վճարումների կատարման հերթականությունը:

11.2 Կազմակերպության վարկի դիմաց վճարումների ժամանակացույցը կազմվում է այդ վարկի հաշվին վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վճարման ժամանակացույցների հիման վրա: Կազմակերպության վարկի՝ տվյալ ամսվա մայր գումարի վճարման չափը հաշվարկվում է որպես այդ վարկով վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի՝ նախորդ ամսվա մայր գումարների վճարումների հանրագումար: Կազմակերպության վարկի դիմաց տոկոսները հաշվարկվում են մնացորդի վրա:

11.3 ԳՖՀ-ները, Կազմակերպությունից ստացված վարկային միջոցների հաշվին վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի դիմաց կատարված բոլոր վճարումները (ինչպես վճարման ժամանակացույցով սահմանված, այնպես էլ վաղաժամկետ կատարված վճարումները) պետք է վճարեն Կազմակերպությանն ամեն ամիս:

11.4 ԳՖՀ-ները հիփոթեքային վարկերի ժամանակացույցով սահմանված վճարումները կատարում են Կազմակերպությանը անկախ այն բանից, թե իրենք այդ գումարները փաստացի ստացել են, թե ոչ:

11.5 ԳՖՀ-ները Հիփոթեքային վարկի գումարի դիմաց բոլոր վճարումների վերաբերյալ տեղեկությունները Կազմակերպությանն են ներկայացնում ամեն ամիս ներկայացվող հաշվետվության կազմում: Այն դեպքում, երբ հիփոթեքային վարկը մարվում է ամբողջությամբ, այն դուրս է գալիս Կազմակերպության վարկի Ապահովման միջոցների ցանկից:

11.6 ԳՖՀ-ները Կազմակերպության վարկի դիմաց վճարումները կատարում են Կազմակերպության կողմից հատկացված վարկի վճարումների ծանուցագրի հիման վրա, որը Կազմակերպությունը կազմում է նախորդ կետում նշված հաշվետվության հիման վրա: Կազմակերպությունը վճարման ծանուցագիրը ԳՖՀ-ին ուղարկում է մինչև տվյալ ամսվա վճարման ամսաթվին նախորդող աշխատանքային օրը:

11.7 Կազմակերպության վարկի դիմաց վճարումների ուշացման համար ԳՖՀ-ները վճարում են տույժ: Տույժի չափը, հաշվարկման և վճարման կարգը սահմանվում է Գլխավոր վարկային պայմանագրով:

11.8 Բացառությամբ հիփոթեքային վարկերի վաղաժամկետ վճարումներով պայմանավորված դեպքերի և սույն կարգով սահմանված այլ դեպքերի՝ Կազմակերպության վարկի գումարի վաղաժամկետ վճարման պարագայում ԳՖՀ-ը վճարում է տույժ՝ Գլխավոր վարկային պայմանագրով սահմանված չափով: Ժամկետանց վարկերի և այն վարկերի դիմաց,

որոնք դադարում են համարվել Որակավորված հիփոթեքային վարկեր, վաղաժամկետ վճարումների դեպքում վաղաժամկետ վճարման տույժ չի սահմանվում:

ԳԼՈՒԽ 12. ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՎԱԾ ՎԱՐԿԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆԵՐԻ ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՄԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՀՍԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ

12.1 ԳՖՀ-ները Կազմակերպությանը ներկայացնում են ամսական հաշվետվություններ վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի վերաբերյալ ամեն ամսվա համար մինչև հաջորդող ամսվա 5-ը (հինգը): Ընդ որում, նշված հաշվետվությունները ներկայացվում են Կազմակերպության կողմից նախապես տրամադրված համապատասխան ձևաչափերով:

12.2 Անհրաժեշտության դեպքում Կազմակերպությունը կարող է ԳՖՀ-ներից պահանջել վերաֆինանսավորված վարկերի վերաբերյալ լրացուցիչ հաշվետվություններ:

12.3 Վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ հսկողությունը իրականացնում են Կազմակերպության համապատասխան աշխատակիցները: Հիփոթեքային վարկի նկատմամբ ընթացիկ հսկողության իրականացումը ենթադրում հետևել յուրաքանչյուր Վարկառուի կողմից վարկային պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների ժամանակին կատարմանը:

12.4 Վերաֆինանսավորված հիփոթեքային վարկերի գծով ուշացումների առկայության դեպքում Կազմակերպության աշխատակիցը կապվում է տվյալ ԳՖՀ-ի հետ՝ պարզելու ուշացումների պատճառը և Գործընկերոջ կողմից ձեռնարկված միջոցառումները:

12.5 Ամեն ամիս Կազմակերպության աշխատակիցները վերաֆինանսավորված վարկերի որակի վերաբերյալ հաշվետվություն են ներկայացնում Կազմակերպության գործադիր տնօրենին:

ԳԼՈՒԽ 13. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

13.1 Առանձին դեպքերում Կազմակերպության խորհրդի որոշմամբ Կազմակերպությունը կարող է շեղվել սույն Կարգի դրույթներից:

Հավելված 1

<u>Ֆինանսական հաստատությունների կողմից Կազմակերպությանը ներկայացվող փաստաթղթերի ու տեղեկատվության ցանկը և դրանց ներկայացման ձևերը</u>

1. Դիմելու ամսաթվին նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ հաստատության ֆինանսական հաշվետվությունները և հիմնական տնտեսական նորմատիվների վերաբերյալ հաշվետվությունը (հրապարակվող հաշվետվությունների ձևաչափով),
2. Հաստատության իրավասու մարմնի որոշումը՝ համագործակցության Գլխավոր Վարկային և Ցեսիայի պայմանագրեր կնքելուն հավանություն տալու վերաբերյալ, եթե նման պայմանագրերի կնքման որոշում ընդունելու լիազորությունը օրենքով կամ հաստատության կանոնադրությամբ չի պատկանում հաստատության միանձնյա գործադիր մարմնին,
3. Այն պաշտոնատար անձանց անունների ցանկը, որոնք հաստատության կողմից լիազորված են հաստատության անունից փաստաթղթեր ստորագրել (կնքել), ինչպես նաև այդ պաշտոնատար անձանց ստորագրությունների նմուշները՝ հաստատության իրավասու պաշտոնատար անձի վավերացմամբ,
4. Հաստատության կառավարման կառուցվածքի նկարագիրը և սխեման,
5. Հաստատության կորպորատիվ կառավարման կիրառման հիմնական սկզբունքները և կարգը,
6. Հաստատության ռիսկերի կառավարման համակարգի նկարագրությունը և կարգը,
7. Հաստատության հիփոթեքային վարկավորման կարգերը,
8. Հաստատության փաստացի վարկային պորտֆելը վերջին 3 (երեք) տարիների ընթացքում ըստ ներքոնշյալ աղյուսակի: Աղյուսակը լրացվում է ՀՀ դրամով՝ ժամանակահատվածի վերջին օրվա դրությամբ.

Ամսաթիվ	Վարկային պորտֆելի ծավալը		Հիփոթեքային պորտֆելի ծավալը	
	Ընդամենը	-այդ թվում դասակարգված	Ընդամենը	-այդ թվում դասակարգված
Առաջին տարվա դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ				
Երկրորդ տարվա դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ				
Երրորդ տարվա դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ				

9. Հաստատության ռազմավարությունը հիփոթեքային շուկայում առաջիկա տարվա ընթացքում, այդ թվում՝ Կազմակերպության կողմից տրամադրվելիք միջոցների հաշվին հիփոթեքային վարկերի կանխատեսվող ծավալները, պայմանները և վարկառուների նպատակային խումբը,
10. Կազմակերպության պահանջով այլ փաստաթղթեր:

«Երիտասարդ ընտանիքին՝ մատչելի բնակարան» պետական նպատակային ծրագրի (այսուհետ՝ Ծրագիր) շրջանակներում վարկառուների գնահատման ստանդարտներ (այսուհետ՝ Ստանդարտներ)

Վարկառուների գնահատման ստանդարտների նպատակն է սահմանել Կազմակերպության կողմից վերաֆինանսավորման ենթակա հիփոթեքային վարկերին, ինչպես նաև վարկավորման գործընթացին ներկայացվող նվազագույն պահանջները:

Վարկատու կազմակերպությունները (ԳՖՀ-ները) պետք է ունենան ներքին ընթացակարգեր/կանոնակարգեր, որոնք մանրամասն նկարագրում են հիփոթեքային վարկերի տրամադրման գործընթացները[1], վարկերի սպասարկման/մոնիտորինգի ընթացակարգերը և հիփոթեքային վարկավորմանը բնորոշ ռիսկերի նվազեցման ուղղված միջոցառումները/ընթացակարգը:

<u>Նախնական խորհրդատվություն</u>

Հաճախորդին նախնական փուլում անհրաժեշտ է տրամադրել Ծրագրի չափանիշների, Կազմակերպության կողմից սահմանված չափանիշների, ինչպես նաև ԳՖՀ կողմից սահմանված լրացուցիչ չափանիշների վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն ներառյալ հետևյալը.

1. Ծրագրի շահառուին ներկայացվող չափանիշներ,
2. Ձեռք բերվող անշարժ գույքի արժեքին ներկայացվող պահանջներ և վարկ/գրավ գործակցի առավելագույն սահմանաչափ,
3. Վարկառուից պահանջվող փաստաթղթեր և ընդհանուր նշում այն մասին, թե Վարկատուն ինչպես է օգտագործելու փաստաթղթերը և դրանցում պարունակվող տեղեկությունները,
4. Վարկային և հիփոթեքի պայմանագրերի կնքման ընթացակարգեր՝ դրանց դրույթներով և պայմաններով,
5. Գրավը և վերջինիս վիճակը, ինչպես նաև իրավաբանական կարգավիճակը, գնահատելու պահանջ,
6. Հնարավոր վարկի առավելագույն գումարի մասին մոտավոր տվյալներ, դրա տոկոսադրույքի, ժամկետի, կիրառվող տույժերի և վարկի ստացման հետ կապված ծախսերի (միանվագ և պարբերական) վերաբերյալ, ինչպես նաև վարկի մայր գումարի և տոկոսագումարի մարումների չափի վերաբերյալ մոտավոր տվյալներ (մարման ժամանակացույց)[2],
7. Վարկառուի սեփական միջոցների հաշվին կատարվելիք անձնական ֆինանսական ներդրման մոտավոր գնահատական՝ ներառյալ գնման գնի և վարկի տարբերության գումարը (կատարվելիք կանխավճար), պահանջվող բոլոր վճարները,

[1] Վարկերի տրամադրման գործընթացը պետք է մանրամասն նկարագրի վարկավորման բոլոր փուլերը՝ ներառյալ դրանցում ներգրավված ստորաբաժանումների միջև փոխհամագործակցությունը:

[2] Մարման ժամանակացույցը վարկառուին թույլ կտա ավելի լավ գնահատել հիփոթեքային վարկի կապակցությամբ իր կրած կոնկրետ պարտավորությունների մեծությունը:

Վարկային դիմում-հայտ

Վարկային հայտում պետք է լրացվեն հետևյալ նվազագույն տեղեկությունները.

1. Տվյալներ վարկառուի/համավարկառուի վերաբերյալ	• Վարկառուի/համավարկառուի անուն, ազգանուն, հայրանուն, անձը հաստատող փաստաթղթի տվյալներ, գրանցման և փաստացի բնակության հասցեներ, ընտանեկան դրություն, ընտանիքի կազմ, • Տվյալներ զբաղվածության մասին (պաշտոն, գործատուի անուն և հասցե), • Տվյալներ ակտիվներից, ներդրումներից և այլ աղբյուրներից ստացվող եկամուտների վերաբերյալ, • Տվյալներ սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքի (անշարժ գույք և այլն) վերաբերյալ, • Տվյալներ ընթացիկ պարտավորությունների վերաբերյալ (վարկային պարտավորություններ և այլն):
2. Տվյալներ գրավադրելիք անշարժ գույքի մասին	• Հասցե, • Գույքի տեսակ (օրինակ՝ բնակարան, առանձնատուն և այլն), • Հարկայնություն (բնակարանի դեպքում), • Ընդհանուր մակերես, • Ձեռք բերման գին:
3. Տվյալներ պահանջվող վարկի մասին	• Պահանջվող հիփոթեքային վարկի տեսակ (անուիտետային, հավասարաչափ մայր գումարի մարում), ժամկետ, տոկոսադրույք և վարկի գումարի մեծություն, • Կատարվող կանխավճարի չափ և աղբյուր:

Անհրաժեշտ փաստաթղթեր

Վարկառուն/համավարկառուն պետք է հիփոթեքային վարկ ստանալու համար դիմելու ընթացքում վարկատուին ներկայացնեն հետևյալ փաստաթղթերը.

	Պահանջվող փաստաթղթերը
Վարկառուի մասին տվյալներ	
Վարկառուի ինքնություն	• Վարկառուի/համավարկառուի անձը հաստատող փաստաթուղթ (անձնագիր, նույնականացման քարտ կամ դրանց փոխարինող այլ փաստաթուղթ), • Վարկառուի ամուսնու անձը հաստատող փաստաթուղթը (անձնագիր, նույնականացման քարտ կամ դրանց փոխարինող այլ փաստաթուղթ), • Վարկառուի և նրա ամուսնու ծննդյան վկայականները, • Վարկառուի/ համավարկառուի սոցիալական քարտը (ըստ անհրաժեշտության), • Վարկառուի ամուսնության վկայականը, երեխաների

	ծննդյան վկայականները/առկայության դեպքում/:
Տվյալներ եկամուտների մասին	*Եթե վարկառուն վարձու աշխատող է, ապա.* • Եկամուտների մասին տեղեկանք գործատուից, որտեղ պետք է նշված լինի վարկառուի/համավարկառուի զբաղեցրած պաշտոնը, աշխատանքային ստաժը և փաստացի եկամտի չափը (համախառն կամ զուտ), • Վարկառուի և նրա ամուսնու անհատական հաշվի քաղվածքներ (վերջին մեկ տարվա, տրամադրվում է հարկային մարմնի կողմից), • Տվյալներ նախկին զբաղվածության մասին (գործատուն, զբաղեցրած պաշտոնը, յուրաքանչյուր կազմակերպությունում աշխատանքի ստաժը)[3], • Վարկառուի/համավարկառուի բանկային քարտի քաղվածքը, որտեղ նշված կլինի ամսական աշխատավարձի չափը (առկայության դեպքում): *Եթե վարկառուն ինքնազբաղված է, ապա.* • Հարկ վճարողի հարկային համարը (ՀՎՀՀ), • Պետական գրանցման վկայականը, • Կանոնադրությունը (առկայության դեպքում), • Գործունեության տվյալ տեսակով զբաղվելու թույլտվության փաստաթղթերը, եթե օրենսդրության համաձայն տվյալ գործունեության համար անհրաժեշտ է համապատասխան մարմինների կողմից հատուկ թույլտվություն, • Վերջին 1 տարվա հարկային հաշվետվությունները՝ հաստատված հարկային մարմնի կողմից, • Վերջին 1 տարվա եկամուտների և ծախսերի հաշվետվություններ (գրառումներ), • Ինքնազբաղվածների եկամուտների գնահատման հաշվետվություն համաձայն Ստանդարտների Հավելված 1-ում ներկայացված ինքնազբաղվածների եկամուտները գնահատելու մեթոդաբանության[4]:
Տեղեկություն վարկային պատմության մասին	• Վարկառուի և նրա ամուսնու/համավարկառուի վարկային պատմության վերաբերյալ ԱՔՌԱ վարկային բյուրոյի ամբողջական զեկույցներ (ՍՊԸ 3):
Գույքային փաստաթղթեր	• Գրավադրվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական, • Գրավադրվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի հիմքեր (ըստ անհրաժեշտության), • Գրավադրվող անշարժ գույքի գծով Միասնական տեղեկանք՝ տրված ՀՀ ԱԳԿՊԿ-ի կողմից, • Գրավադրվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվություն:
Այլ փաստաթղթեր	• Տեղեկանք ՀՀ ԱԳԿՊԿ-ի կողմից վարկառուին և նրա ամուսնուն սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքերի վերաբերյալ,

[3] Այն պետք է պահանջվի միայն այն դեպքում, եթե դիմողի զբաղվածությունը տվյալ աշխատավայրում 12 ամսից պակաս է:
[4] Առաջարկվում է այս աշխատանքը կատարել համապատասխան բաժնի հետ համատեղ (օրինակ[a] ինքնազբաղված անձանց կամ մանր ու միջին ընկերությունների համար պատասխանատու վարկային բաժնի հետ): Ընդ որում արդյունքները պետք է մանրամասն փաստաթղթավորված լինեն այնպես, որ հասկանալի լինեն երրորդ անձի համար առանց որևե դժվարության:

	• Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի/համավարկառուի՝ դժբախտ պատահարից ապահովագրության վկայականներ, • Այլ փաստաթղթեր

<u>Վարկունակության գնահատում</u>

Վարկատուները (ԳՖԸ-ները) վարկառուի վարկունակության գնահատման իրենց մեթոդաբանության մեջ պետք է ներառեն հետևյալ չափանիշները.

1. **ՄԵ (PTI)** – Ամսական մարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցություն, որը չպետք է գերազանցի 35%-ը,

2. **ԸՊԵ (OTI)** – Ընդհանուր պարտքային վճարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցություն, որը չպետք է գերազանցի 45%-ը,

Այս գործակիցները արտահայտում են ամսական հարկումից (և այլ պարտադիր վճարներից), ինչպես նաև այլ պարբերական վճարումների[5] (գործող վարկեր և այլն) կատարումից հետո մնացող զուտ եկամուտի այն առավելագույն գումարը, որը կարող է ուղղվել ակնկալվող հիփոթեքային վարկի գծով պարտավորության կատարմանը:

Վերը նշված գործակիցները հաշվարկվում են հետևյալ կերպ.

ՄԵ գործակից- ակնկալվող վարկի ամսական սպասարկման գումար (մայր գումար + ընդհանուր տոկոսներ) + տարեկան ապահովագրական վճարներ/12, հարաբերած վարկառուի և համավարկառուի (առկայության դեպքում) ամսական զուտ եկամուտին:

ԸՊԵ գործակից- ակնկալվող վարկի ամսական սպասարկման գումար (մայր գումար + ընդհանուր տոկոսներ) + տարեկան ապահովագրական վճարներ/12 + վարկառուի և համավարկառուի (առկայության դեպքում) այլ ընթացիկ ամսական վճարներ, հարաբերած վարկառուի և համավարկառուի (առկայության դեպքում) ամսական զուտ եկամուտին:

Եթե հիփոթեքային վարկը տրամադրվում է վարկի գումարի հավասարաչափ մարումներով, ապա վարկառուի վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցների հաշվարկման համար պետք է հիմք հանդիսանա մարման գրաֆիկով սահմանված առաջին (ամենամեծ) վճարումը:

Եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում, ապա վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցների հաշվարկում (ակնկալվող վարկի ամսական վճարման գումար) կարող է հաշվարկվել միայն վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների չափը (հաշվարկված ամսական վճարումից հանած սուբսիդավորման գումար): Վարկի մարման անուիտետային եղանակը կիրառելու դեպքում անհրաժեշտ է հիմք ընդունել վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների (հաշվարկված ամսական վճարումից հանած սուբսիդավորման գումար) միջին թվաբանականը:

Հաշվի առնելով Եկամտային հարկի մասին ՀՀ օրենքի համապատասխան հոդվածը՝ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցված կամ կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում անմիջապես կառուցապատողից, ինչպես նաև պետության և (կամ) համայնքի կողմից իրականացվող բնակարանային ապահովության ծրագրի շրջանակներում պետությունից կամ համայնքից բնակարան կամ բնակելի տուն ձեռք բերելու դեպքում ակնկալվող վարկի ամսական սպասարկման գումարը հաշվարկվում է հետևյալ մեթոդով.

$$V = H_{\text{միջին}} - (\min(A:B))_{\text{միջին}},$$ որտեղ՝

V-ն՝ վարկի ամսական սպասարկման գումարն է,

$H_{\text{միջին}}$-ը՝ վարկի միջին ամսական սպասարկման գումարն է՝ առանց սուբսիդավորման գումարի,

[5] Գործող վարկերի մեջ անհրաժեշտ է ներառել նաև վարկառուի ամուսնու ընթացիկ պարտավորությունները, նույնիսկ այն դեպքում, եթե վերջինս չի հանդիսանում համավարկառու:

A-ն՝ վճարման ենթակա ամսական տոկոսագումարն է՝ առանց սուբսիդավորման գումարի,

B-ն՝ ամսական եկամտային հարկի գումարը,

$(min(A:B))_{միջին}$-ն՝ վարկի ամբողջ ժամկետի ընթացքում A-ի և B-ի արժեքներից նվազագույնների միջին թվաբանականը:

Որպես հիմնական եկամուտ պետք է հաշվի առնվի վարկառու/համավարկառուի առաջնային եկամուտը: Սովորաբար դա այն եկամուտն է, որը հիմնվում է վարկառուի/համավարկառուի հմտությունների կամ մասնագիտական փորձի վրա[6]:

Եկամտի բոլոր մնացած աղբյուրները պետք է դիտել որպես երկրորդային, հիմնականում այդ եկամուտներն են՝ անշարժ գույքի վարձակալությունից ստացվող եկամուտներ, փոխանցումներ, հավելավճարներ, շահաբաժիններ, եկամուտ այնպիսի զբաղվածությունից, որը անմիջական կապ չունի դիմողի մասնագիտական զբաղվածության հետ և այլն: Ոչ պաշտոնական եկամուտները նույնպես երկրորդային եկամուտներ են:

Եթե Վարկատուն վարկառուի վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկելիս հաշվի է առնում երկրորդային եկամուտը, ապա այն պետք է հաշվարկներում ընդգրկվի առավելագույնը 60%-ով:

Անշարժ գույքի վարձակալությունից ստացվող եկամուտը հաշվարկներում կարելի է ներառել.

- առավելագույնը 60%-ով, եթե առկա է վարձակալության տրված անշարժ գույքի սեփականության վկայականը և/կամ վարձավճարը հավաստվում է բանկային քաղվածքով:
- 100%-ով, եթե, բացի վերոնշյալից, առկա է օրենքով սահմանված կարգով կնքված վարձակալության պայմանագիր, որը վարկային հայտի ընդունման ամսաթվի դրությամբ կնքված է եղել առնվազն 12 ամիս

Վարկառուին/համավարկառուին՝ հիմնական աշխատավարձից բացի վճարվող հավելավճարը հաշվարկվող եկամուտում կարելի է ներառել առավելագույնը վերջիններիս զուտ աշխատավարձի չափով, սակայն ոչ ավել քան 200,000 ՀՀ դրամ:

Վարկառուն հնարավորինս պետք է հիմնավորի երկրորդային եկամուտները համապատասխան փաստաթղթերով, և դրանք պետք է նկարագրվեն այնպես, որ երրորդ անձինք դժվարություն չունենան հասկանալու դրանց վերլուծությունները:

Եթե Վարկատուն վարկառուի վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկելիս հաշվի է առնում նաև համավարկառուների եկամուտը, ապա այդ անձինք պետք է ևս ստորագրեն վարկային պայմանագիրը, սակայն պարտադիր չէ, որ համավարկառուները լինեն գրավադրված գույքի համասեփականատերեր:

<u>Գույքի գնահատում</u>

Հիփոթեքային վարկի ապահովություն հանդիսացող անշարժ գույքը պետք է համապատասխանի հետևյալ պահանջներին՝

1. Գույքի նկատմամբ չպետք է լինեն սահմանափակումներ և դրանցից բխող պարտավորություններ,
2. Գույքի նկատմամբ իրավունքը պետք է գրանցել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով,

[6] Առաջնային և երկրորդային եկամուտների սահմանումները և հաշվարկման մեթոդաբանությունը ներկայացված է Ստանդարտների Հավելված 2-ում:

3. Գույքը պետք է գնահատվի անկախ գնահատող կազմակերպության կողմից՝ համաձայն ՀՀ-ում գործող անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի:

Գրավադրվող անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնող կազմակերպությունը պետք է բավարարի հետևյալ չափանիշներին՝

1. Կազմակերպությունը պետք է լինի լիցենզավորված անկախ գնահատող և գործի ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան,
2. Կազմակերպությունը պետք է ունենա առնվազն 2 որակավորված գնահատող,
3. Կազմակերպությունը պետք է ակտիվ գործունեություն ծավալած լինի ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում գնահատմանը նախորդող վեց ամիսների ընթացքում:

<u>Պահանջվող ապահովագրություն</u>

Վարկատուն պարտավոր է Վարկառուից պահանջել գրավադրվող գույքի և վարկառուի/համավարկառուի՝ դժբախտ պատահարներից ապահովագրության վկայագրերը, ինչպես նաև հիփոթեքային պարտավորության (կանխավճարի մի մասի չափով) ապահովագրության վկայագիրը սույն Կարգի հավելված 3-ում նշված դեպքերում: Ընդ որում, համավարկառուի առկայության դեպքում դժբախտ պատահարներից ապահովագրությունը կատարվում է վարկառուի և համավարկառուի եկամուտների համամասնությամբ:

Ապահովագրության պայմանագրերը պետք է կնքվեն այն ապահովագրական ընկերությունների հետ, որոնք բավարարում են հետևյալ չափանիշներին.

- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է հիմնադրված լինի և ունենա պահանջվող լիցենզիաներ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրական դաշտի և կանոնակարգման պահանջներին համապատասխան:
- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է կյանքի /դժբախտ պատահարներից/ և բնակելի տների ապահովագրական շուկայում ռիսկեր ապահովագրելու առնվազն 2 տարվա փորձ ունենա:

Գույքի ապահովագրության պահանջները առնվազն հետևյալն են.

- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի մնացորդային գումարին, (վարկառուի ցանկությամբ գույքը կարող է ապահովագրվել դրա գնահատված շուկայական արժեքի չափով),
- Ապահովագրության պայմանագրով պետք է փոխհատուցվեն առնվազն հետևյալ դեպքերից առաջացող վնասները՝ հրդեհ կամ պայթյուն, երկրաշարժ, ջեռուցման, ջրամատակարարման կամ ջրահեռացման համակարգի վթար, կարկուտ, ջրհեղեղ կամ տեղատարափ անձրև, փոթորիկ կամ ուժեղ քամի, ինչպես նաև երրորդ անձանց կողմից իրականացված չարամիտ գործողությունները,
- Ապահովագրական դեպքի ի հայտ գալու պարագայում վարկատուն պետք է իրավունք վերապահի վարկառուին ապահովագրական ընկերությունից ստացված փոխհատուցումն ուղղել վնասի վերականգնմանը (գրավադրված գույքի մասնակի վնասման դեպքում) կամ նոր բնակարանի ձեռքբերմանը (գրավադրված գույքի ամբողջությամբ ոչնչանալու դեպքում): Ընդ որում, նոր ձեռք բերված բնակարանը պետք է հանդիսանա վարկի նոր ապահովվածություն (գրավ),
- Գույքը պետք է ապահովագրված լինի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում,
- Գույքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն:

Դժբախտ պատահարներից ապահովագրությունը պետք է ներառի առնվազն հետևյալը.

- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի մնացորդային գումարին,

- Պահանջի դիմաց վճարվող ցանկացած գումար պետք է վճարվի Վարկատուին,
- Ապահովագրությունը պետք է առնվազն գործի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում,
- Ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն:

Հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրության նկատմամբ նվազագույն պահանջները հետևյալն են.

- հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրության շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն,
- հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն պետք է գործի առնվազն մինչև Վարկ/Գրավ գործակցի 80% (առաջնային շուկայի համար) և 70% (երկրորդային շուկայի համար) դառնալու պահը,

Վարկառուի կողմից հիփոթեքային պարտավորության, գույքի և/կամ դժբախտ պատահարներից ապահովագրություններից յուրաքանչյուրի չկատարելու դեպքում Վարկատուն պարտավոր է կատարել դրանք սեփական միջոցների հաշվին վարկի ամբողջ գործողության ընթացքում:

<u>Վարկային և գրավի պայմանագրերին ներկայացվող նվազագույն պահանջներ</u>

Վարկային և գրավի պայմանագրերը կազմվում են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին համապատասխան: Ստորև ներկայացված են վարկային և գրավի պայմանագրերում ներառվող նվազագույն դրույթները և պայմանները:

Վարկային պայմանագրի բովանդակությունը[7]

Վարկային պայմանագիրը պետք է պարունակի հետևյալ տեղեկությունները.

1. Տվյալներ Վարկատուի մասին (անուն, հասցե),
2. Տվյալներ Վարկառուի և Համավարկառուների (առկայության դեպքում) մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
3. Վարկի գումարը, արժույթը, տոկոսադրույքը, ժամկետը, տրամադրման և մարման ամսաթիվը,
4. Վարկի նպատակը,
5. Վարկառուի կողմից կատարվող մարումների գրաֆիկը, ներառյալ դրանց մեկնարկի ամսաթիվը և հաճախականությունը: Եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում, ապա մարումների գրաֆիկում պետք է հստակ տարանջատվի վարկառուի կողմից ամեն ամիս վճարման ենթակա գումարը և սուբսիդավորման գումարը,
6. Գրավի մասին տվյալներ,
7. Խախտման այն դեպքերը, երբ վարկատուն իրավասու է իրացնել հիփոթեքը (գրավը),
8. Վաղաժամկետ մարման պայմանների և տուգանքների սահմանում,
9. Ուշ մարման պայմանների և այլ տուգանքների սահմանում,
10. Վարկատուն պետք է իրավասու լինի վարկային պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքներն առանց վարկառուի համաձայնության փոխանցել երրորդ անձի[8],
11. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ-ին,
12. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել նաև ՀՀ ֆինանսների նախարարությանը/ՀՀ կառավարությանը՝ վերջինիս կողմից Վարկառուի վճարվելիք տոկոսագումարի սուբսիդավորման դեպքում,
13. Վարկառուն տալիս է իր համաձայնությունը, առ այն, որ վարկի գործողության ընթացքում պահանջվող բոլոր տեսակի ապահովագրությունները կարող են կատարվել նաև Վարկատու կազմակերպության կողմից:

[7] Վարկային պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին:

[8] Քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն, վարկատուն իրավասու է հիփոթեքի նկատմամբ պահանջի իրավունքը փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց նախապես վարկառուի համաձայնությունը ստանալու:

Գրավի պայմանագրի բովանդակությունը[9]

Գրավի պայմանագիրը կնքվում է վաճառողի, վարկառուի (գնորդի) և վարկատուի միջև և պետք է առնվազն պարունակի հետևյալ տեղեկությունները և դրույթները.

1. Տվյալներ գրավառուի/վարկատուի մասին (անուն, հասցե),
2. Տվյալներ գրավատուի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
3. Տվյալներ վաճառողի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե),
4. Հիփոթեքային վարկի գումարի, տոկոսադրույքի և մարման ժամկետի հաստատում,
5. Գույքի նկարագրություն և/կամ գույքի գրանցման տվյալները (եթե հողը ներառված է, ապա պետք է այստեղ տալ նաև հողի նկարագրություն),
6. Գույքի գնահատված արժեքըը պայմանագրի կնքման ամսաթվի դրությամբ,
7. Գույքի ձեռքբերման գինը և վճարման կարգը,
8. Առանց Գրավառուի/Վարկատուի գրավոր համաձայնության գրավադրված գույքի նկատմամբ չեն կարող ծագել այլ իրավունքներ,
9. Գրավի պայմանագիրը պետք է գրավառուին/վարկատուին թույլ տա այդ պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքները փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց գրավատուի համաձայնության,
10. Եթե գրավատուն խախտում է վարկային և/կամ գրավի պայմանագրի դրույթ/ներ/ը, ապա գրավառուն/վարկատուն պետք է իրավունք ունենա արտադատական կարգով իրացնել գրավի առարկան,
11. Գրավի առարկայի նկատմամբ գույքային իրավունք ունեցող այն անձինք (վարձակալ, գույքն անհատույց օգտագործող անձ և այլն), ում գույքային իրավունքները գրավի առարկայի իրացման դեպքում պահպանվում են, պետք է նոտարի կողմից հաստատված համաձայնություններ ստորագրեն, որոնցով կընդունեն, որ գրավի առարկայի իրացման դեպքում իրենց գույքային իրավունքները դադարում են,
12. Գրավատուն, նրա ընտանիքի անդամները, վարձակալները և բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք պետք է գույքն ազատեն գրավառուի կողմից գրավն իրացնելու մտադրության մասին ծանուցումը ստանալուց հետո 30 օրվա ընթացքում,
13. Գույքի վրա բռնագանձում տարածելու դեպքում գրավառուն/վարկատուն պետք է իրավասու լինի,
14. Հայաստանի Հանրապետության՝ վաճառքի պահին գործող օրենսդրությամբ թույլատրված ցանկացած եղանակով իրացնել գույքը,
15. Գրավատուն պետք է գույքը պահպանի նորմալ վիճակում,
16. Վարկառուն/գրավատուն պարտավոր է ապահովագրել գույքը՝ ըստ գրավառուի/վարկատուի պահանջի,
17. Գրավատուն պետք է գրավառուին/վարկատուին տեղեկացնի գույքի կամ դրա վիճակի ցանկացած էական փոփոխության (փաստացի կամ նախատեսվող) կամ գույքի օգտագործման փոփոխությունների մասին, և դրանք կատարելու համար ստանալ Վարկատուի/գրավառուի համաձայնությունը:

[9] Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին

ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. ԻՆՔՆԱԶԲԱՂՎԱԾՆԵՐԻ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԸ ԳՆԱՀԱՏԵԼՈՒ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՈՒՆ

Վարկառուի անվանում -
Կազմակերպության/իրավաբանական անձի անվանում -
Փայատերեր (պաշտոնական և/կամ իրական) -
Գրանցման հասցե/գործունեության հասցե -
Գործունեության ժամկետ -
Գործունեության ոլորտ -
Աշխատողների քանակ (պաշտոնական և/կամ իրական) -

1. Հաշվեկշռի և հաշվեկշռային ցուցանիշների վերլուծություն

Հաշվեկշիռ			
ԱԿՏԻՎ		**ՊԱՍԻՎ**	
Դրամարկղ, Հաշվ. հաշիվ, խնայողություններ		Կրեդիտորական պարտք	
Դեբիտորական պարտք		Ստացած կանխավճարներ	
Տրված Կանխավճարներ		Կարճաժամկետ վարկեր	
Այլ		Ապրանքային վարկեր	
ԱՆՊ		Այլ կարճաժամկետ պարտավորություններ	
Ընթացիկ ակտիվներ		**Ընդամենը կարճաժամկետ պարտավորություններ**	
Սարքավորումներ			
Տրանսպորտային միջոցներ		Երկարաժամկետ պարտավորություններ	
Անշարժ գույք		**Ընդամենը պարտավորություններ**	
Այլ ակտիվներ			
Ընդամենը հիմնական միջոցներ		**Սեփական կապիտալ (ՍԿ)**	
ԸՆԴԱՄԵՆԸ :		**ԸՆԴԱՄԵՆԸ :**	

Կապիտալի համարժեքություն= Ընդ. Պարտավորութ / Ընդ. Ակտիվներ < 0.5
Ընթացիկ իրացվելիություն = Ընթացիկ ակտիվներ / Կարճաժամկետ պարտավորություններ > 1

Լրացուցիչ պարզաբանումներ.

Կանխիկ, հաշվ. հաշիվ, խնայողություններ	
Տրված կանխավճարներ և այլ դեբիտորական պարտքեր	
Ապրանքանյութական պաշարներ	
Սարքեր, սարքավորումներ	
Տրանսպորտային միջոցներ	
Անշարժ գույք	
Այլ ակտիվներ	
Ստացված կանխավճարներ	

Առևտրային վարկեր	
Ապրանքային վարկեր	
Այլ կարճաժամկետ պարտավորություններ	
Բիզնեսի երկարաժամկետ պարտավորություններ	
Սեփական կապիտալի կառուցվածքը. անձնական պարտք / սեփական միջոցներ հարաբերակցությունը	Բիզնեսից կապիտալ միջոցների դուրս քաշման հավանականությունը և սահմանափակումները

2. Եկամուտների և ծախսերի վերլուծություն

Հիմնական բիզնես ուղղություններից ստացված հասույթներ.

Ամիս/տարի	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__
Հասույթ												

Միջին ամսական հասույթ (1)

_____

Միջին ամսական հասույթ (1) առանց առավելագույն և նվազագույն ամսական արժեքների

_____

Եթե որևէ բիզնես-ուղղության ամսական հասույթի երկու ձևով հաշվարկված միջին ցուցանիշների տարբերությունը 10%-ից ավելի է, ապա տվյալ բիզնես-ուղղության գծով վերջին 12 ամիսների գումարային հասույթի կամ միջին ամսական հասույթի հաշվարկում հիմք է ընդունվում դրանցից փոքրագույնը, օրինակ՝ իրացումից գումարային (վերջին 12 ամիսների) հասույթ (1) = հասույթ (1)-ի համար ստացված միջին ամսական արժեքներից փոգրագույն*12:
Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունը կարող է կազմվել ինչպես տարեկան այնպես էլ միջին ամսական կտրվածքով (այսինքն՝ իրացումից հասույթները, վերադիր ծախսերը, հարկային և այլ պարտադիր վճարները, այլ փայատերերի մասհանումները վերցվում են միջին ամսական կտրվածքով): Քանի որ վարկի մարումները, վերադիր ծախսերը (որոնք հիմնականում հաստատուն ծախսեր են) կատարվում են ամսական կտրվածքով, լրացուցիչ հաշվարկներից խուսափելու համար խորհուրդ է տրվում եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունը կազմել միջին ամսական կտրվածքով:

Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվություն (վերջին 1 տարվա համար)	
Իրացումից հասույթ	
Ապրանքների (ծառայությունների) ինքնարժեք	
Համախառն շահույթ	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Տրանսպորտային ծախսեր	

Ապահովագրական վճարներ	
Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	
Ընդամենը հաստատուն ծախսեր	
Շահույթ մինչև հարկում և տոկոսների վճարում	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի) սպասարկում	
Զուտ շահույթ	
Այլ փայատերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	
Վարկառուի տնօրինվող շահույթ	

Վաճառքների անվնասաբերության մակարդակ = հաստատուն ծախսեր / (Հասույթ - փոփոխ. ծախսեր*) < 85%

Լրացուցիչ պարզաբանումներ.

Իրացումից հասույթ	
Ապրանքների ինքնարժեք	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Տրանսպորտային ծախսեր	
Ապահովագրական վճարներ	
Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի) սպասարկում	
Այլ փայատերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	

3. Լրացուցիչ տեղեկություններ և մեկնաբանություններ

Բիզնեսի առավելություններ/զարգացման հեռանկարներ	**Բիզնեսի թերություններ/ռիսկեր**

ՓՄՁ վարկային մասնագետի եզրակացություն/վերլուծության արդյունքների հաստատում.

*Որպես փոփոխական ծախսերի ցուցանիշ այստեղ դիտարկվում է ապրանքների (և ծառայությունների) ինքնարժեքը:

Մեթոդի կիրառությունը

Մեթոդն ուղղված է ֆիզիկական անձ վարկառուի եկամուտների գնահատմանը և Ստանդարտների շրջանակներում հաշվառման այն դեպքում, երբ վարկառուն զբաղվում է որոշակի ձեռնարկատիրական գործունեությամբ և/կամ ունի նման գործունեության մեջ փայամասնակցություն որևէ իրավակազմակերպական ձևով:

Ներկայացված հաշվեկշիռը, եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունն ու դրանց հիման վրա սահմանված կապիտալի համարժեքության, ընթացիկ իրացվելիության և անվնասաբերության չափանիշներն ուղղված են տվյալ ձեռնարկատիրական գործունեության կայունության և եկամտաբերության գնահատմանը:

Նշված պահանջների բավարարման դեպքում ձեռնարկատիրական գործունեության արդյունքում իրավաբանական անձի/անհատ ձեռնարկատիրոջ ստացվող զուտ շահույթից առանձնացվում է վարկառու-փայատիրոջ կողմից տնօրինվող եկամուտը, որը և դիտարկվում է Ստանդարտների շրջանակներում:

Եկամուտների և ծախսերի վերլուծության ժամանակ որպես հասույթ դիտարկվում է իրավաբանական անձի/անհատ ձեռնարկատիրոջ կողմից հարկային մարմիններին ներկայացված հաշվետվություններում ներկայացված միջին ամսական շրջանառությունը:

Եթե, գործունեության տեսակից ելնելով, հարկային մարմիններին ներկայացված հաշվետվություններում չի արտացոլվում գործունեության շրջանառության չափը, ապա կատարվում է տվյալ գործունեության վերլուծություն պարզելու միջին ամսական շրջանառության չափը:

Ձեռնարկատիրական գործունեությունից ստացվող եկամուտն ընդունելի չէ, եթե՝

1. այն գործում է 1 տարուց պակաս,
2. վերջին 1 տարում 2 և ավելի ամիս ունեցել է զրոյական շրջանառություն (հասույթ),
3. առկա է հարկերի գծով կրեդիտորական պարտք,
4. չի ներկայացվել ձեռնարկատիրական գործունեության վերլուծության համար անհրաժեշտ ամբողջական տեղեկություն:

Մեթոդը կիրառում և վարկառու-փայատիրոջ տնօրինվող եկամուտների գնահատականը ձևավորում է ՓՄՁ մասնագիտացում ունեցող վարկային մասնագետը: Նրա կողմից մեթոդի կիրառության արդյունքների ստացումից և հաստատումից հետո սկսվում է հիփոթեքային մասնագետի կողմից Ստանդարտների համապատասխան վարկային գնահատումը:

ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2. ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԵՎ ԵՐԿՐՈՐԴԱՅԻՆ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐԸ

	Սահմանում	**Ումից է պահանջվում**	**Գրանցված լինելու պահանջները**	**Ինչ է նշանակում լինել գրանցված**	**Ինչ անել եթե առաջնային եկամտի մի մասը չի կարող հաստատվել պաշտոնական փաստաթղթերով**
Առաջնային եկամուտ	Այն եկամուտը , որը վարկառուն ստանում է իր մասնագիտական կարողությունների և հմտությունների հիման վրա	Վարկառու՝ պարտադիր Համավարկառու՝ պարտադիր	Պետք է գրանցված լինի	Վարձու աշխատողների համար. պաշտոնական տեղեկանք գործատուից, աշխատանքային պայմանագիր, հարկային մարմիններում գրանցում և այլն Ինքնազբաղվածների համար.հարկային մարմիններում գրանցում	Վարձու աշխատողների համար. աշխատողը ստանում է ավել աշխատավարձ, բայց գործատուն չի արտացոլում այս տեղեկատվությունը տեղեկանքում, Ինքնազբաղվածների համար. Այն եկամուտը, որը արտացոլված չէ հարկային հաշվետվություններում և ստացվում է եկամուտների ու ծախսերի վերլուծության արդյունքում: Երկու դեպքում էլ, եթե եկամուտը կարող է հաստատվել վարկունակության գնահատում կատարողի կողմից, ապա այն կարող է հաշվի առվել որպես երկրորդային եկամուտ և հաշվարկվել 60 տոկոսով:
Երկրորդային եկամուտ	Բոլոր այլ եկամուտները ներառյալ ոչ պաշտոնական եկամուտը	Վարկառու՝ ոչ պարտադիր Համավարկառու՝ ոչ պարտադիր	Վարձու աշխատողը լրացուցիչ վճարովի աշխատանք է իրականացնում՝ օգտագործելով իր աշխատատեղը[10] կամ Ստանում է պարբերական դրամական փոխանցումներ արտասահմանից[11]:		

[10] Որպես օրինակ համալսարանի դասախոսը, որի աշխատավարձը նրա գրանցված եկամուտն է: Լրացուցիչ նա արտաժամյա պարապմունքներ է իրականացնում. դա միևնույն գործունեությունից ոչ պաշտոնական եկամուտն է: Այս դեպքում մենք ոչ պաշտոնական եկամուտը հաշվի ենք առնում 60 տոկոսով:

[11] Այս դեպքում պարբերական են համարվում այն փոխանցումները, որոնք կատարվել են վերջին 12 ամիսների ընթացքում ամենամսյա կամ երկամսյա հաճախականությամբ:

Հավելված 3

Որակավորված հիփոթեքային վարկեր

Առաջնային (անմիջապես կառուցապատողից) և երկրորդային (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) շուկաներից բնակարանի (բնակելի տան) ձեռքբերման համար տրամադրվող հիփոթեքային վարկերը համարվում են «Որակավորված հիփոթեքային վարկեր» և ենթակա են վերաֆինանսավորման, եթե դրանք տրամադրվել են սույն Կանոնակարգի Հավելված 2-ով սահմանված Ստանդարտներին համապատասխան, ինչպես նաև համապատասխանում են սահմանված հետևյալ պայմաններին:

Կազմակերպության կողմից ընդունելի վարկերի չափանիշներ.

		Առաջնային շուկա	Երկորդային շուկա
1	Վարկառու	ՀՀ քաղաքացի կամ ՀՀ քաղաքացիություն չունեցող անձ, ում ամուսինը հանդիսանում է ՀՀ քաղաքացի	ՀՀ քաղաքացի կամ ՀՀ քաղաքացիություն չունեցող անձ, ում ամուսինը հանդիսանում է ՀՀ քաղաքացի
2	Համավարկառու	Վարկառուի ամուսինը և նրանց երկուսի ընտանիքի անդամներից յուրաքանչյուրը (ընտանիքի անդամներ են համարվում՝ ամուսինը, վարկառուի և նրա ամուսնու ծնողները, քույրերը և եղբայրները)	Վարկառուի ամուսինը և նրանց երկուսի ընտանիքի անդամներից յուրաքանչյուրը (ընտանիքի անդամներ են համարվում՝ ամուսինը, վարկառուի և նրա ամուսնու ծնողները, քույրերը և եղբայրները)
3	Վարկի արժույթ	ՀՀ դրամ	ՀՀ դրամ
4	Վարկի նպատակ	Գոյություն ունեցող կամ կառուցապատման ընթացքում գտնվող բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում մշտական բնակության նպատակով	Գոյություն ունեցող (80 և ավելի տոկոս ավարտվածության աստիճան ունեցող) բնակելի անշարժ գույքի ձեռքբերում մշտական բնակության նպատակով
5	Վարկի ժամկետ	Նվազագույնը 10 տարի	Նվազագույնը 10 տարի
6	Վարկի առավելագույն գումար	1. Երևանում և ՀՀ մարզերում՝ 24 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավելի, քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 80%[12]: 2. Երևանում և ՀՀ մարզերում՝ 24 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավելի, քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի	1. Երևանում և ՀՀ մարզերում՝ 17.5 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավելի, քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի 70%: 2. Երևանում և ՀՀ մարզերում՝ 17.5 միլիոն ՀՀ դրամ, բայց ոչ ավելի, քան ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի արժեքի

[12] Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման ժամանակ անհրաժեշտ է հիմք ընդունել անշարժ գույքի գնահատման և ձեռքբերման արժեքներից նվազագույնը:

		90%, եթե բավարարված է հետևյալ պահանջներից առնվազն մեկը. ա) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից բացի կողմից գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք, ընդ որում, ձեռք բերվող և այլ բնակելի անշարժ գույքերի գրավադրման դեպքում, վարկի գումարը չի կարող գերազանցել գրավադրված անշարժ գույքերի ընդհանուր արժեքի 80%, բ) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռք բերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից բացի վարկառուի կողմից ներկայացվում է նաև երաշխավորություն Հայաստանի Հանրապետության խոշոր հարկատուների ցուցակում ընդգրկված՝ 1-ից 300 տեղերը զբաղեցնող իրավաբանական անձանց կողմից: գ) առկա է հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն՝ ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի արժեքի 20 տոկոսի և վարկառուի կողմից 10 կամ ավելի տոկոսի չափով կատարված կանխավճարի տարբերության չափով[13]:	90%, եթե բավարարված է հետևյալ պահանջներից առնվազն մեկը. ա) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից բացի կողմից գրավադրվում է նաև այլ բնակելի անշարժ գույք, ընդ որում, ձեռք բերվող և այլ բնակելի անշարժ գույքերի գրավադրման դեպքում, վարկի գումարը չի կարող գերազանցել գրավադրված անշարժ գույքերի ընդհանուր արժեքի 70%, բ) տրամադրված վարկի ապահովման միջոց հանդիսացող ձեռք բերվող բնակելի տան կամ բնակարանի գրավից բացի վարկառուի կողմից ներկայացվում է նաև երաշխավորություն Հայաստանի Հանրապետության խոշոր հարկատուների ցուցակում ընդգրկված՝ 1-ից 300 տեղերը զբաղեցնող իրավաբանական անձանց կողմից: գ) առկա է հիփոթեքային պարտավորության ապահովագրություն՝ ձեռքբերվող բնակելի տան կամ բնակարանի արժեքի 30 տոկոսի և վարկառուի կողմից 10 կամ ավելի տոկոսի չափով կատարված կանխավճարի տարբերության չափով:

13 Ապահովագրության պահանջը դադարում է գործել այն պահից սկսած, երբ վարկի գծով վճարումների արդյունքում Վարկ/Գրավ հարաբերակցությունը հասնում է 70%-ի՝ երկրորդային շուկայից (ոչ անմիջապես կառուցապատողից) գնված բնակարանի դեպքում և 80%-ի՝ առաջնային շուկայից (անմիջապես կառուցապատողից) գնված բնակարանի դեպքում:

7	Տոկոսադրույք	Հաստատագրված տոկոսադրույք, ոչ ավելի, քան Կազմակերպության կողմից տրամադրված վարկի տոկոսադրույք՝ գումարած 3.0 տոկոսային կետ: Տոկոսադրույքը վերանայվում է յուրաքանչյուր երեք տարին մեկ: Եթե ԳՖՀ վարկի նոր տոկոսադրույքը սահմանվում է հին տոկոսադրույքից ցածր, ապա հիփոթեքային վարկի նոր տոկոսադրույքը պետք է նվազեցվի առնվազն ԳՖՀ վարկի հին և նոր տոկոսադրույքների տարբերության չափով: Եթե ԳՖՀ վարկի նոր տոկոսադրույքը սահմանվում է հին տոկոսադրույքից բարձր, ապա հիփոթեքային վարկի նոր տոկոսադրույքը կարող է բարձրացվել առավելագույնը ԳՖՀ վարկի հին և նոր տոկոսադրույքների տարբերության չափով:	Հաստատագրված տոկոսադրույք, ոչ ավելի, քան Կազմակերպության կողմից տրամադրված վարկի տոկոսադրույք՝ գումարած 5.0 տոկոսային կետ: Տոկոսադրույքը վերանայվում է յուրաքանչյուր երեք տարին մեկ: Եթե ԳՖՀ վարկի նոր տոկոսադրույքը սահմանվում է հին տոկոսադրույքից ցածր, ապա հիփոթեքային վարկի նոր տոկոսադրույքը պետք է նվազեցվի առնվազն ԳՖՀ վարկի հին և նոր տոկոսադրույքների տարբերության չափով: Եթե ԳՖՀ վարկի նոր տոկոսադրույքը սահմանվում է հին տոկոսադրույքից բարձր, ապա հիփոթեքային վարկի նոր տոկոսադրույքը կարող է բարձրացվել առավելագույնը ԳՖՀ վարկի հին և նոր տոկոսադրույքների տարբերության չափով:
8	Վարկի տրամադրման ձև	Միանվագ կամ փուլային: Ընդ որում, փուլային վարկի վերջին փուլը պետք է տրամադրվի անշարժ գույքի՝ 80 և ավելի տոկոս ավարտվածության աստիճան ունենալու դեպքում:	Միանվագ
9	Վարկի տրամադրման/սպասարկման վճար	Ծրագրի ներքո տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տրամադրման և/կամ սպասարկման համար սահմանված վճարները չպետք է գերազանցեն Վարկատուի կողմից տրամադրվող այլ հիփոթեքային վարկերի տրամադրման և կամ սպասարկման համար սահմանված վճարների չափը:	Ծրագրի ներքո տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տրամադրման և/կամ սպասարկման համար սահմանված վճարները չպետք է գերազանցեն Վարկատուի կողմից տրամադրվող այլ հիփոթեքային վարկերի տրամադրման և կամ սպասարկման համար սահմանված վճարների չափը:
10	Վարկի մարման ձև	Ամբողջությամբ վճարվող անուիտետային	Ամբողջությամբ վճարվող անուիտետային

		կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով վարկ:	կամ մայր գումարի հավասարաչափ մարումներով վարկ:
11	Վարկի ապահովություն	Ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի գրավ	Ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի գրավ
12	Ձեռք բերվող բնակելի անշարժ գույքի առավելագույն արժեք	Ձեռք բերման արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 30 միլիոն ՀՀ դրամ և միևնույն ժամանակ գնահատված շուկայական արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 31 միլիոն ՀՀ դրամը: Ձեռք բերվող անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված արժեքները համեմատվում են ՀՀ Ազգային Վիճակագրական Ծառայության կողմից հրապարակվող անշարժ գույքի միջին գների հետ (վերջին հրապարակված տվյալների հետ)՝ հաշվի առնելով բնակարանի մակերեսը և գտնվելու վայրը: Մասնավորապես, բնակարանի մակերեսի և տվյալ տարածքի համար մեկ քառակուսի մետրի միջին արժեքի արտադրյալը չպետք է գերազանցի 31 միլիոն ՀՀ դրամը:	Ձեռք բերման արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 25 միլիոն ՀՀ դրամ և միևնույն ժամանակ գնահատված շուկայական արժեքը՝ ոչ ավելի, քան 26 միլիոն ՀՀ դրամը: Ձեռք բերվող անշարժ գույքի ձեռքբերման և գնահատված արժեքները համեմատվում են ՀՀ Ազգային Վիճակագրական Ծառայության կողմից հրապարակվող անշարժ գույքի միջին գների հետ (վերջին հրապարակված տվյալների հետ)՝ հաշվի առնելով բնակարանի մակերեսը և գտնվելու վայրը: Մասնավորապես, բնակարանի մակերեսի և տվյալ տարածքի համար մեկ քառակուսի մետրի միջին արժեքի արտադրյալը չպետք է գերազանցի 26 միլիոն ՀՀ դրամը:
13	Վարկը վերաֆինանսավորման ներկայացնելու առավելագույն ժամկետ	Վարկի վերջին մասնաբաժնի տրամադրման օրվանից մեկ ամսվա ընթացքում:	Վարկի տրամադրման օրվանից մեկ ամսվա ընթացքում:
14	Վարկունակության գնահատում	Համաձայն Ստանդարտների գործող տարբերակի:	Համաձայն Ստանդարտների գործող տարբերակի:
15	Պարտադիր ապահովագրություն	Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի/համավարկառուի՝ դժբախտ պատահարից ապահովագրություն՝ համաձայն Ստանդարտների[14]:	Գրավադրվող անշարժ գույքի և վարկառուի/համավարկառուի՝ դժբախտ պատահարից ապահովագրություն՝ համաձայն Ստանդարտների:

[14] Անշարժ գույքի ապահովագրությունը կարող է կատարվել ինչպես գնահատված շուկայական արժեքի, այնպես էլ վարկի մնացորդային գումարի չափով:

Վերաֆինանսավորման ենթակա չեն այն հիփոթեքային վարկերը,

1. որոնց միջոցով ձեռք է բերվել բնակելի անշարժ գույք, որի վաճառողն ու գնորդը միևնույն ընտանիքի անդամ են,[15]
2. որոնք չեն բավարարում Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման կանխարգելման օրենսդրության պահանջներին,
3. որոնցում առկա է հետևյալ սահմանափակումներից գոնե մեկը՝

- ամուսինների և հնարավոր համավարկառուների ընդհանուր ամսական զուտ եկամտի հանրագումարը գերազանցում է 800,000 ՀՀ դրամը,
- ամուսիններից որևէ մեկն ունի իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող այլ բնակելի անշարժ գույք (բնակարան, բնակելի տուն)՝ բացառությամբ, եթե տվյալ բնակարանում/բնակելի տանը հաշվառված անձանց 1 շնչի հաշվով բաժին է ընկնում 18,0 քառ. մ.-ից պակաս տարածք[16],
- ամուսինները չեն պատրաստվում մշտական բնակության անցնել ձեռք բերվող բնակարանում կամ բնակելի տանը (նախատեսում են վարձակալության հանձնել մինչև բնակվելը, բնակվել ոչ ամբողջ տարին՝ օգտագործելով որպես ամառանոց, և այլն),
- ամուսինները և/կամ հնարավոր համավարկառուներն ունեն ընթացիկ վարկեր, որոնք դասակարգված չեն իբրև ստանդարտ վարկեր՝ համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖԷՆ համատեղ հաստատված կարգի, կամ նշված վարկերի գծով առկա են ընթացիկ ժամկետանց պարտավորություններ,
- ամուսինների և/կամ համավարկառուների՝ վերջին 12 ամիսների ընթացքում բոլոր գործող և մարված վարկերի գծով ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը գերազանցում է 30 օրացույցային օրը[17]:

Այս չափանիշները կարող են փոփոխվել:

[15] Սույն կարգի իմաստով միևնույն ընտանիքի անդամ են համարվում հայրը, մայրը, ամուսինը, ամուսնու ծնողները, տատը, պապը, քույրը, եղբայրը, երեխաները, քրոջ, եղբոր ամուսինն ու երեխաները:

[16] Բնակելի տան դեպքում հաշվարկի մեջ ներառվում է անշարժ գույքի միայն բնակության համար օգտագործվող հատվածը:

[17] Հաշվարկվում է յուրաքանչյուրի համար առանձին:

Հավելված 4

ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Հայաստանի Հանրապետություն քաղաք Երևան ..... երկու հազար .... թվական

«Բնակարան երիտասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ «Ընկերություն» կամ «Վարկատու»)՝ գրանցված ..... հասցեով, ի դեմս Ընկերության ...., որը գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մի կողմից և ....., գրանցված՝ ..... հասցեով, («այսուհետ՝ Վարկառու»), գործելով համաձայն Վարկառուի կանոնադրության, ի դեմս .....՝ ..... և լիազորված անձ՝ ....., անձնագիր՝ ....., տրված՝ .....-ի կողմից, բնակվող՝ ..... հասցեում, ... երկու հազար ..... թվականին տրված թիվ ..... լիազորագրի հիման վրա, հաշվի առնելով, որ Վարկառուն հավաստում է, որ արդեն տրամադրել է կամ ժամանակի ընթացքում կարող է տրամադրել Վարկատուի սահմանած պահանջներին բավարարող հիփոթեքային վարկեր և ցանկանում է դրանք վերաֆինանսավորել Վարկատուից ստացվող վարկի միջոցով,

Երկու հազար ..... թվականի ..... կնքեցին սույն գլխավոր վարկային պայմանագիրը (այսուհետ՝ նաև «Պայմանագիր») հետևյալի մասին. Վարկատուն համաձայնվում է Վարկառուին հատկացնել, իսկ Վարկառուն պարտավորվում է Վարկատուից վերցնել վարկ՝ իր Որակավորված վարկերը վերաֆինանսավորելու նպատակով՝ սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան:

Բաժին 1. Հասկացություններ

1.1.Սույն պայմանագրի իմաստով.

Ակտիվների զգալի մաս՝ սույն Պայմանագրի իմաստով Ակտիվների զգալի մաս է համարվում Ընկերության ակտիվների հաշվեկշռային արժեքի 25 (քսանհինգ) և ավելի տոկոսը:

Ապահովման միջոց՝ հատկացված Վարկից բխող պարտավորությունների կատարման ապահովման միջոցները և ցանկացած այլ ապահովում, որը Վարկառուի կողմից տրվում է Վարկատուին սույն պայմանագրի շրջանակներում իր պարտավորությունների պատշաճ կատարումը ապահովելու համար:

Ապահովման միջոցների արժեքը՝ Ժամանակի ցանկացած պահի դրությամբ Որակավորված հիփոթեքային վարկի (վարկերի)՝ որպես ապահովման միջոցի արժեք, որը հավասար է Որակավորված հիփոթեքային վարկի(վարկերի) գումարի չմարված մնացորդին:

Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեք՝ Ժամանակի ցանկացած պահի դրությամբ հավասար է Վարկի հատկացման հիմնական գումարի չմարված մնացորդի, տոկոսների և Վարկառուի՝ սույն պայմանագրից ծագած այլ դրամական պարտավորությունների հանրագումարին:

Վարկառուի ստուգում՝ Վարկատուի կողմից ժամանակ առ ժամանակ Որակավորված վարկերի տրամադրմանն ու սպասարկմանը առնչվող Վարկառուի գործառնությունների, գրավոր աշխատակարգերի, աշխատակազմի պատրաստվածության, վարկային գործերի, վարկերի որակի և Վարկառուի գործառնությունների այլ ասպեկտների ստուգում՝ հավաստիանալու, որ Վարկառուն գործում է սույն Պայմանագրի և Վարկատուի "Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով" սահմանված պահանջներին համապատասխան:

Բանկային հաշվի պայմանագիր՝ վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուի Վարկի հատկացման հաշվի, ինչպես նաև նրա ունեցած բանկային հաշվի մյուս բոլոր պայմանագրերը, որոնք պետք է պարունակեն դրույթ այն մասին, որ առանց Վարկառուի (բանկի հաճախորդի) կարգադրության՝ Վարկատուի գրավոր պահանջի հիման վրա՝ բանկը՝ մեկ բանկային օրվա ընթացքում պարտավոր է բանկային հաշվից ի օգուտ Վարկատուի դրամական միջոցներ դուրս գրել՝ Վարկատուի պահանջի չափով:

Գրավադրված գույք՝ Անշարժ գույք, որը գրավադրված է (Հիփոթեքադրված) ի ապահովումն Որակավորված հիփոթեքային վարկային պարտավորությունների կատարման:

Գրանցում կամ գրանցված՝ Օրենքով նախատեսված կարգով համապատասխան իրավասու պետական մարմնում որոշակի գործարքից բխող իրավունքների պետական գրանցման գործողությունը կամ փաստը:

Եռամսյակ՝ Օրացուցային եռամսյակ, որը բաղկացած է օրացուցային երեք ամիսներից, ընդ որում՝ առաջին Եռամսյակը սկսվում է յուրաքանչյուր օրացուցային տարվա հունվարի 1-ին:

Եռամսյակային ծանուցագիր՝ Վարկատուից Վարկառուին ուղղված գրավոր ծանուցում, որում նշվում է. (1) հաջորդ Եռամսյակի ընթացքում կատարվելիք Վարկի հատկացման գծով սահմանված տոկոսադրույքը, և (2) Վարկատուի սահմանված պահանջների ցանկացած փոփոխություն կամ լրացում, որն ուժի մեջ է մտնում հաջորդ Եռամսյակի առաջին օրվանից:

Ծախս՝ Վարկատուի՝ սույն պայմանագրով իր իրավունքների և պարտականությունների իրականացման կապակցությամբ կրած ծախս:

Տույժ՝ սույն պայմանագրով սահմանված, իր պարտավորությունները խախտելու համար, որպես պատասխանատվության միջոց, Վարկառուի կողմից Վարկատուին վճարվելիք գումար:

Հատկացում՝ Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման հաշվին միջոցներ փոխանցելու գործողությունը:

Հիփոթեքային փաստաթղթեր՝ Հիփոթեքային փաստաթղթերը սահմանվում են Վարկատուի Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով և ներառում են, ի թիվս այլ փաստաթղթերի, ցանկացած վարկային, փոխառության կամ հիփոթեքի պայմանագիր, գույքի գնահատումը հավաստող փաստաթուղթ, վարկային դիմում և Հիփոթեքային վարկ տրամադրելու գործընթացում Պարտապանի կողմից Վարկառուին ներկայացված կամ Վարկառուի կողմից այլ ճանապարհով ստացված ցանկացած փաստաթուղթ:

Հիփոթեքային վարկ՝ Ցանկացած վարկ, որը տրամադրվում է ֆիզիկական անձին բնակելի անշարժ գույք գնելու կամ վերանորոգելու նպատակով և ապահովվում է տվյալ բնակելի անշարժ գույքի հիփոթեքով:

Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ՝ Վարկատուի ներքին կանոնակարգ, որով նախատեսվում են Որակավորված հիփոթեքային վարկեր տրամադրելու, սպասարկելու և վերաֆինանսավորելու՝ Վարկատուի կանոնները և ընթացակարգերը՝ սույն պայմանագրի ժամկետի ընթացքում, դրանում ժամանակ առ ժամանակ կատարվող փոփոխություններով և լրացումներով հանդերձ:

Որակավորված հիփոթեքային վարկ՝ ըստ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի սահմանման:

Որակավորված հիփոթեքային վարկերի մասին Վարկառուի կողմից Վարկատուին տրամադրվող ամսական հաշվետվություն՝ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով կարգով սահմանված ձևով:

Չկատարման ծանուցագիր՝ Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների չկատարման վերաբերյալ գրավոր ծանուցում, որը Վարկատուն ներկայացնում է Վարկառուին սույն պայմանագրի 8-րդ բաժնի դրույթներին համապատասխան:

Պարտապան՝ Վարկի ապահովման միջոցների մեջ ներառված Որակավորված վարկ ստացած և դրա գծով պարտավորություն կրող անձ:

Վարկ՝ Սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկատուի կողմից Վարկառուին տրամադրվող բոլոր վարկերի հատկացումների հանրագումար:

Վարկի հատկացում՝ Սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման հաշվին գումարների ցանկացած մուտքագրում, որը կատարվում է Վարկի Հատկացման ամսաթվին՝ ի բավարարումն Վարկառուի կողմից ներկայացված Վարկի հատկացման հայտի:

Վարկի հատկացման համաձայնագիր՝ Վարկի հատկացում կատարելու՝ Վարկատուի համաձայնությունը և Վարկի հատկացումը ընդունելու՝ Վարկառուի համաձայնությունը (ձևը՝ ըստ սույն պայմանագրին կից 2-րդ հավելվածի):

Վարկի հատկացման ապահովման միջոց՝ Որակավորված մեկ կամ մի քանի հիփոթեքային վարկեր, որոնք Վարկառուի կողմից ներկայացվում են Վարկատուին Վարկի կոնկրետ հատկացման կապակցությամբ և ներառվում են Վարկի հատկացման համաձայնագրին կից՝ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում:

Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացում՝ Վարկի հատկացումների առավելագույն համախառն գումարը, որը կարող է որևէ եռամսյակի ընթացքում տրամադրվել Վարկառուին սույն պայմանագրի 3 կետով սահմանված կարգով:

Վարկի առավելագույն գումար՝ Սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկի հատկացումների առավելագույն համախառն գումարը, ինչպես սահմանված է սույն պայմանագրի 3-րդ բաժնում:

Վարկի գումարի չմարված մնացորդ՝ Վարկի, Վարկի ցանկացած հատկացման, Վարկի ապահովման միջոցի կամ Հիփոթեքային վարկի կապակցությամբ՝ ժամանակի ցանկացած պահի դրությամբ Վարկառուին (Պարտապանին) հատկացված և Վարկատուին (Վարկառուին) չվերադարձված գումարների ամբողջություն:

Վարկի հատկացման հայտ՝ Վարկառուի՝ սույն պայմանագրին կից 1-ին հավելվածում սահմանված ձևով Վարկատուին ներկայացված հայտ

Վարկի հատկացման հաշիվ՝ բանկ հանդիսացող Վարկառուի՝ ՀՀ կենտրոնական բանկում բացված Բանկային հաշիվ կամ վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուի՝ ցանկացած բանկում բացված բանկային հաշիվ, որին Վարկատուն պետք է փոխանցի սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուին հատկացվող վարկերի գումարները:

Վարկի հատկացման ամսաթիվ (ամսաթվեր)՝ Հատկացման ամսաթիվը սույն պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում յուրաքանչյուր օրացուցային ամսվա 5-րդ կամ 20-րդ օրն է:

Վարկի ապահովման միջոցների ցանկ՝ Սույն պայմանագրին կից՝ Վարկի հատկացման համաձայնագրի 1-ին հավելվածում բերված ցանկ:

Վարկի գումարի հերթական վճարումներ՝ Որակավորված հիփոթեքային վարկի պայմանների համաձայն Պարտապանից Վարկառուին վճարման ենթակա գումարի ցանկացած հերթական պարբերական վճարում:

Վարկի գումարի ոչ հերթական վճարումներ՝ Հիփոթեքային վարկի գումարի գծով ցանկացած վճարում Վարկառուին, որը վարկի գումարի հերթական վճարում չէ, այդ թվում՝ ցանկացած թույլատրված վաղաժամկետ վճարում և ապահովագրական փոխհատուցում:

Վերադարձման ամսաթիվ՝ Վերադարձման ամսաթիվը սույն պայմանագրի ժամկետի ընթացքում յուրաքանչյուր օրացուցային ամսվա 15-րդ օրն է:

Վերադարձման վճարումներ՝ Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրի 3.16 և 3.17 կետերի համաձայն Վարկի հատկացման գումարը վերադարձնելը և տոկոսագումարի Վճարումները:

Տոկոսավճարի ժամանակահատված՝ Վերադարձման ամսաթվից մինչև հաջորդ Վերադարձման ամսաթվին նախորդող օրը ներառող ժամանակահատվածը:

Բաժին 2. Սույն Գլխավոր վարկային պայմանագրի կնքման պայմանները

2.1 Որպես սույն պայմանագրի կնքման պայման՝ Վարկառուն Վարկատուին է ներկայացրել, և Վարկատուն հաստատել է, որ ստացել է հետևյալ փաստաթղթերի պատճենները, որոնց իսկությունը հավաստվել է Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից.

ա) Վարկառուի՝ Կանոնադրությունը,

բ) Վարկառուի իրավասու մարմնի որոշումը՝ պայմանագիրը կնքելուն հավանություն տալու վերաբերյալ, եթե նման պայմանգրի կնքման որոշում ընդունելու լիազորությունը օրենքով կամ Վարկառուի կանոնադրությամբ չի պատկանում Վարկառուի միանձնյա գործադիր մարմնին,

գ) Այն պաշտոնատար անձանց անունների ցանկը, որոնք Վարկառուի կողմից լիազորված են սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուի անունից փաստաթղթեր ստորագրել (կնքել), ինչպես նաև այդ պաշտոնատար անձանց ստորագրությունների նմուշները՝ Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի վավերացմամբ:

2.2 Վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուն պարտավոր է

2.2.1 սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո 10 օրվա ընթացքում Վարկատուին ներկայացնել իր բոլոր Բանկային հաշվի պայմանագրերի պատճենները:

2.2.2 Բանկային հաշվի նոր պայմանագիր կնքելու կամ կնքված բանկային հաշվի պայմանագրերում փոփոխություններ կատարելու կամ դրանց դադարեցման դեպքում՝ 5 օրվա ընթացքում Վարկատուին ներկայացնել պայմանագրի, պայմանագրի փոփոխության պատճենները, կամ Վարկատուին տեղեկացնել պայմանագրի դադարեցման (դադարման) մասին:

Բաժին 3. Վարկի Հատկացումը

3.1.Վարկի հատկացման հայտը: Վարկը տրամադրվում է Վարկառուին Վարկի առանձին հատկացումներով՝ Վարկի հատկացման հայտը Վարկատուին ներկայացնելուց և Վարկի հատկացման համաձայնագիրը ստանալուց հետո:

Վարկի հատկացման հայտերը կարող են ներկայացվել ցանկացած աշխատանքային օր:

Սույն պայմանագրի 3.2 կետում նշված դեպքերում Վարկի հատկացման հայտի հետ միասին Վարկատուին են ներկայացվում սույն պայմանագրի 3.2 կետում նշված փաստաթղթերը, որոնք վերաբերում են Հատկացման հաջորդ ամսաթվի դրությամբ վերաֆինանսավորման համար Վարկառուի կողմից առաջարկվող Որակավորված վարկերին:

Վարկի հատկացումը կատարվում է միայն Վարկի հատկացման հայտի հիման վրա, Վարկի հատկացման համաձայնագիր կնքելուց հետո և եթե սույն պայմանագրով, ինչպես նաև նախորդ Վարկի հատկացման համաձայնագրով ստանձնած բոլոր պարտավորությունները Վարկառուի կողմից պատշաճ կատարվել են Հատկացման ամսաթիվը ներառող ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ:

Վարկի հատկացման հայտերը համարակալվում են սույն պայմանագրի ժամկետի ընթացքում ներկայացման հերթականությամբ:

3.2. Վարկի հատկացման հայտին կից ներկայացվող փաստաթղթերը: Եթե Վարկառուի կողմից ներկայացված վարկերը գտնվում են Վարկառուի՝ մարզերում գործող մասնաճյուղերում, և

Վարկառուն մտադիր չի դրանք տեղափոխել իր՝ Երևանում գործող գրասենյակ, ապա յուրաքանչյուր Որակավորված հիփոթեքային վարկի համար Վարկի հատկացման հայտին կից ներկայացվում են հետևյալ փաստաթղթերը.

ա) Հայտի հետ մեկտեղ ներկայացվող՝ Որակավորված հիփոթեքային վարկերի Հիփոթեքային փաստաթղթերի պատճենները,

բ) Հիփոթեքային պայմանագրից բխող անշարժ գույքի նկատմամբ վարկառուի գրավի իրավունքի վկայագրի պատճենը:

գ) Հիպոթեքադրված գույքի գնահատման հաշվետվության պատճենը կամ Վարկատուի կողմից պահանջվող այլ փաստաթղթեր, որոնք կհաստատեն գրավադրված (Հիփոթեքադրված) գույքի գնահատված արժեքը,

դ) Գրավադրված գույքի՝ ապահովագրության պայմանագրի (վկայագրի) պատճենը, որով որպես շահառու սահմանված է Վարկառուն,

ե) Դժբախտ պատահարից Պարտապանի ապահովագրության պայմանագրի (վկայագրի) պատճենը, որով որպես շահառու սահմանված է Վարկառուն,

զ) Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկը, որում ընդգրկված ապահովման միջոց հանդիսացող Որակավորված հիփոթեքային վարկերի չմարված մնացորդների ընդհանուր գումարը չպետք է պակաս լինի Վարկի հատկացման հայտում նշված գումարից, և

է) Ցանկացած այլ փաստաթուղթ, որը Վարկատուն կարող է ժամանակ առ ժամանակ սահմանել Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգում:

Վարկատուն իրավունք ունի Վարկի հատկացման հայտի կամ Որակավորված ցանկացած հիփոթեքային վարկի վերաբերյալ Վարկառուից պահանջել ցանկացած այլ տեղեկատվություն, որն անհրաժեշտ է ծագած անորոշությունները պարզելու կամ առկա անհամապատասխանությունները վերացնելու համար:

3.3. Վարկի առավելագույն գումարը: Պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուին տրված Վարկի հատկացումների չմարված մնացորդների համախառն գումարը չի կարող գերազանցել ..... (.....) ՀՀ դրամը, եթե այլ բան նախատեսված չէ Պայմանագրի կողմերի համաձայնությամբ:

3.4. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը: Վարկատուն իրավունք ունի սահմանել յուրաքանչյուր Եռամսյակի ընթացքում Վարկառուին տրամադրվող Վարկի հատկացումների առավելագույն սահմանաչափ: Եռամսյակային առավելագույն սահմանաչափ սահմանելու դեպքում Վարկատուն այդ մասին նշում է Եռամսյակային ծանուցագրի մեջ: Սույն պայմանագրի ընթացքում Եռամսյակային ծանուցագիրը տրվում է Վարկատուի կողմից յուրաքանչյուր Եռամսյակի սկսվելուց առնվազն 5 օր առաջ: Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը որոշվում է Վարկատուի կողմից վերջինիս բացառիկ հայեցողությամբ և կապված չէ նախորդ որևէ Եռամսյակի ընթացքում Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման հետ:

3.5. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման ընդունումը: Սույն Պայմանագրի 3.4 կետով նախատեսված Վարկի եռամսյակային հատկացումների առավելագույն սահմանաչափ սահմանված լինելու դեպքում, այդ սահմանաչափի շրջանակներում Վարկատուն իրավունք ունի Վարկառուին առաջարկել Վարկի հատկացում: Վարկառուն իրավունք ունի ընդունել այդ հատկացումը կամ հրաժարվել դրանից: Վարկի՝ սույն կետում նշված հատկացումը համարվում է ընդունված, եթե Վարկառուն Եռամսյակային ծանուցագիրը ստանալու օրվանից հետո հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում գրավոր չի տեղեկացնում Վարկատուին հատկացումից հրաժարվելու մասին:

3.6. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման օգտագործումը: Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման ընդունման դեպքում, Վարկառուն պարտավորվում է մինչև տվյալ եռամսյակի վերջին ամսվա քսաներորդ օրը Եռամսյակային ծանուցագրով սահմանված Եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի չափով Վարկատուին ներկայացնել Որակավորված հիփոթեքային վարկեր, որպես տվյալ եռամսյակի ընթացքում ստացվելիք Վարկի/Վարկերի հատկացման ապահովման միջոց:

3.7. Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը ոչ ամբողջությամբ օգտագործելու համար տույժեր: Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացումը ընդունելուց հետո, սույն Պայմանագրի 3.6-ով սահմանված պարտավորությունը խախտելու դեպքում, Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին վճարել տույժ՝ Ծանուցագրով սահմանված Եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի չօգտագործված մասի 1%-ի չափով: Վարկառուն սույն կետով նախատեսված տույժը վճարում է Վարկատուին սույն Պայմանագրի 3.19 կետով սահմանված կարգով: Վարկառուն ազատվում է սույն կետով սահմանված տույժը վճարելուց, եթե Եռամսյակային առավելագույն հատկացման չօգտագործված մասը փոքր է Եռամսյակային ծանուցագրով սահմանված Եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի 5%-ից:

3.8. Պարտավորության բացառում: Սույն Պայմանագրի կնքումը, անգամ եթե Վարկատուն սահմանել է Վարկի առավելագույն եռամսյակային հատկացման և Վարկի առավելագույն գումարի չափեր, չի կարող մեկնաբանվել որպես Վարկառուին վարկ հատկացնելու Վարկատուի պարտավորություն: Վարկի հատկացում կատարելու՝ Վարկատուի պարտավորությունը ծագում է միայն այն ժամանակ, երբ սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան տրվում է Վարկի հատկացման համաձայնություն և երբ Վարկառուն կատարում է սույն պայմանագրի համաձայն վարկային հատկացում ստանալու պահանջները:

Վարկառուն ընդունում է, որ Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման համաձայնություններ տալը կախված է Վարկատուի մոտ ազատ դրամական միջոցների առկայությունից և Վարկատուի ռազմավարությունից և որ Վարկի հատկացման համաձայնություն տալու պայմանները կարող են ժամանակ առ ժամանակ սահմանվել և փոփոխվել Վարկատուի կողմից վերջինիս բացառիկ հայեցողությամբ: Վարկատուն չի երաշխավորում Վարկի հատկացում կատարելու համար նախատեսված դրամական միջոցների մշտական առկայությունը կամ, որ Հատկացումները կկատարվեն Վարկառուի համար ընդունելի պայմաններով: Ոչ Վարկատուն և ոչ էլ նրա գործակալներն ու ներկայացուցիչները Վարկառուի նկատմամբ պատասխանատվություն չեն կրում Վարկի հատկացման համաձայնություն չտալու կամ Վարկառուի համար ընդունելի պայմաններով Վարկ չառաջարկելու համար:

3.9. Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման գումարը: Վարկի հատկացումները կատարվում են Վարկի հատկացման հայտի մեջ նշված գումարի չափով, որը չպետք է գերազանցի.

1) Վարկի առավելագույն գումարի և մինչ այդ սույն պայմանագրի ներքո Վարկառուին տրամադրված Վարկի հատկացումների գումարների մնացորդների տարբերությունը,

2) Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի և տվյալ եռամսյակի ընթացքում վարկառուին արդեն տրամադրված վարկի հատկացումների գումարների մնացորդների տարբերությունը, եթե Վարկատուի որոշմամբ սահմանվել է Վարկի եռամսյակային առավելագույն հատկացման գումարի չափը:

Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման գումարը չի կարող գերազանցել այն Որակավորված հիփոթեքային վարկերի մնացորդների գումարը, որոնք Վարկատուին են ներկայացվում Վարկի հատկացման հայտի հետ:

Վարկատուն իրավունք ունի Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով սահմանել Վարկի հատկացման գումարի նվազագույն սահմանաչափ:

3.10. Վարկի հատկացումների տոկոսադրույքը: Եռամսյակային ծանուցագրի մեջ նշված տոկոսադրույքն ունի կողմնորոշիչ բնույթ և կարող է Վարկատուի կողմից փոփոխվել սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան:

Վարկի յուրաքանչյուր հատկացում տրվում է Վարկատուի կողմից որոշված և Վարկի հատկացման համաձայնագրի մեջ նշված տոկոսադրույքով: Վարկի հատկացման համաձայնագրի մեջ Վարկատուի նշած տոկոսադրույքը կարող է Վարկատուի կողմից փոխվել Վարկառուին այդ մասին ծանուցելուց հետո ցանկացած ժամանակ՝ մինչև վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող հինգերորդ աշխատանքային օրը ներառյալ: Ստանալով տոկոսադրույքը բարձրացնելու մասին ծանուցում, Վարկառուն իրավասու է առանց տուգանքի ենթարկվելու դադարեցնել Վարկի հատկացման համաձայնագիրը:

3.11. Վարկի հատկացման համաձայնության տրամադրումը և ընդունումը: Վարկի հատկացման հայտի հաստատումից հետո Վարկատուն Վարկառուին ծանուցում է այդ հաստատման մասին՝ փոստով կամ էլեկտրոնային միջոցներով վերջինիս ուղարկելով Վարկի հատկացման համաձայնագիր, որի մեջ նշվում են Վարկի հատկացման պայմանները:

Վարկի հատկացման համաձայնությունը Վարկատուի կողմից տրվում է միայն հետևյալ պայմանների բավարարումից հետո.

ա) Վարկատուին ներկայացվել է Վարկի հատկացման սահմանված ձևով լրացված հայտ և դրան կից Վարկատուի կողմից ընդունված՝ վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկը

բ) Վարկի հատկացման հայտին կից որպես վարկի հատկացման ապահովման միջոցներ ներկայացված Հիփոթեքային վարկերը հանդիսանում են Որակավորված հիփոթեքային վարկեր,

գ) պահպանված են սույն Պայմանագրի 3.9 կետի պահանջները:

դ) Վարկառուն չի խախտել սույն պայմանագրի որևէ դրույթ:

Վարկառուի կողմից Վարկի հատկացման համաձայնության ընդունում է համարվում Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից հաստատված Վարկի հատկացման համաձայնագրի մեկ օրինակը Վարկատուին ներկայացնելը, ընդ որում, Վարկի հատկացման համաձայնագրի հաստատված օրինակը Վարկատուին է ներկայացվում Վարկառուի կողմից այն ստանալու օրվան հաջորդող երկօրյա ժամկետում, բայց ոչ ուշ քան Վարկի հատկացման համաձայնագրում նշված Վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող օրվա ընթացքում, եթե Վարկատուի կողմից ներկայացնելու այլ ժամկետ սահմանված չէ:

3.12. Վարկի հատկացման համաձայնության դադարեցումը: Վարկառուի կողմից մինչև սահմանված օրը Վարկի հատկացման համաձայնությունը չընդունելը հանգեցնում է Վարկի հատկացման համաձայնագրի դադարեցմանը, բացառությամբ Վարկատուի՝ գրավոր համաձայնությամբ նախատեսված այլ դեպքերի: Վարկի հատկացման համաձայնագրի դադարեցումը չի սահմանափակում հետագայում սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկի հատկացման այլ հայտեր ներկայացնելու՝ Վարկառուի իրավունքը:

3.13. Վարկի հատկացումների կատարումը: Վարկի հատկացումները կարող են իրականացվել միայն Հատկացման ամսաթվերին, եթե այլ բան նախատեսված չէ Պայմանագրի կողմերի համաձայնությամբ:

3.14. Վարկի հատկացման համաձայնագրի իրավական կարգավիճակը: Վարկի հատկացման համաձայնագիրը սույն պայմանագրի անօտարելի մասն է:

3.15. Վարկի մասնակի հատկացում: Վարկատուին իրավունք է վերապահվում մերժել Վարկառուի կողմից որպես վարկի ապահովման միջոց ներկայացրած ցանկացած Հիփոթեքային վարկ, եթե վերջինս չի համապատասխանում սույն պայմանագրի պահանջներին և մերժված վարկի գումարի չափով պակասեցնել Վարկի հատկացման պահանջվող գումարը:

3.16. Տոկոսների վճարումը: Տոկոսների հաշվարկի համար տարվա տևողությունը ընդունվում է 365 (երեք հարյուր վաթսուն հինգ) օր, իսկ ամիսների տևողությունը՝ ամիսների փաստացի օրերի քանակը: Տոկոսների հաշվեգրումը սկսվում է Վարկի հատկացման օրից և ենթակա է վճարման Վերադարձման յուրաքանչյուր ամսաթվին: Տոկոսների հաշվարկը կատարվում է Վարկի հատկացման չմարված գումարի մնացորդի նկատմամբ:

3.17. Վարկի գումարի վճարումը: Վարկի բոլոր հատկացումների գծով գումարը ենթակա է վճարման յուրաքանչյուր Վերադարձման ամսաթվին, որի դրությամբ առկա է չմարված Վարկի հատկացում: Վճարման ենթակա գումարը ներառում է Վարկի հատկացման ապահովման միջոց հանդիսացող Հիփոթեքային վարկերի գծով բոլոր հերթական վճարումների (անկախ նրանից այդ գումարները ստացվել են Պարտապանից թե ոչ) և Վերադարձման ամսաթիվը ներառող օրացուցային ամսվան նախորդող ամսվա վերջին օրվա դրությամբ Վարկի հատկացման ապահովման միջոց հանդիսացող Հիփոթեքային վարկերի գծով Վարկառուի կողմից փաստացի ստացված բոլոր ոչ հերթական վճարումների հանրագումարը, որը, սակայն, չի կարող գերազանցել Վարկի հատկացման գումարի ընդհանուր չմարված մնացորդը: Սույն դրույթը չի տարածվում սույն պայմանագրով ժամկետանց վճարումների վրա:

3.18. Վարկի հատկացումների վաղաժամկետ վճարում: Բացառությամբ սույն պայմանագրով նախատեսված դեպքերի՝ Վարկի հատկացումների գումարի վաղաժամկետ վճարում չի թույլատրվում: Վարկի հատկացումների գումարի վաղաժամկետ վճարման դեպքում Վարկառուն վճարում է տույժ՝ վաղաժամկետ վճարվող գումարի մեկ տոկոսի (1%) չափով: Վաղաժամկետ վճարման համար տույժերը ենթակա են վճարման յուրաքանչյուր վաղաժամկետ վճարման դեպքում՝ ներառյալ սույն պայմանագրի խախտման դեպքում վաղաժամկետ վճարումը: Վաղաժամկետ վճարման համար Վարկառուն գրավոր դիմում է Վարկատուին՝ նշելով վաղաժամկետ վճարման ենթակա գումարը, այն Վարկի հատկացման համաձայնագիրը, որից կատարվելու է վաղաժամկետ վճարումը, վաղաժամկետ վճարման պատճառները և այն Որակավորված հիփոթեքային վարկերը, որոնք վաղաժամկետ վճարման հետևանքով դուրս են գրվելու Միջոցների ապահովման ցանկից: Վարկառուն կարող է վաղաժամկետ վճարում կատարել բացառապես Վերադարձման ամսաթվերին, եթե այլ բան սահմանված չէ Վարկի հատկացման համաձայնագրով:

3.19. Վճարումների կատարումը: Վարկառուի՝ Վարկատուին վճարվելիք ցանկացած գումար պետք է կատարվի Վարկառուին տրված գրավոր տեղեկանքի հիման վրա: Վարկի հատկացման գծով Վարկառուից ստացված բոլոր վճարումները կատարվում են հետևյալ հերթականությամբ.

1) սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկատուի իրավունքների իրականացման համար ծախսված գումարների հատուցմանն ուղղված վճարումներ,

2) սույն պայմանագրով նախատեսված դեպքերում հաշվարկված տույժեր,

3) Վարկի հատկացման գծով տոկոսավճարների վճարումներ, և

4) Վարկի հատկացման գծով գումարի վճարումներ:

Յուրաքանչյուր հաջորդ հերթի վճարումները կատարվում են միայն նախորդ հերթում ընդգրկված վճարումները լիովին կատարելուց հետո:

3.20 Վարկառուի հաշվից անակցեպտ գանձելու Վարկատուի իրավունքը: Վարկառուի կողմից, սույն պայմանագրի 3.19 կետով սահմանված տեղեկանքը և/կամ Վարկատուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված դեպքերում վճարման կատարման ծանուցագրում սահմանված օրվանից, իսկ եթե օր սահմանված չէ, ապա վճարման ծանուցագիրը ստանալուց հետո 5 (հինգ) օրվա ընթացքում վճարման պարտականությունը չկատարելու դեպքում, Վարկատուն իրավունք ունի անակցեպտ գանձելու գումարը բանկ Վարկառուների ՀՀ ԿԲ-ում ունեցած հաշիվներից կամ վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուի բանկին Վարկառուի հաշվից հօգուտ Վարկատուի անակցեպտ գանձելու պահանջ ներկայացնել:

3.21. Վարկի հատկացումների մարման ամսաթիվը: Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման գումարի չմարված մնացորդը ենթակա է մարման (վճարման) Վարկի հատկացման համաձայնագրով նախատեսված Մարման ամսաթվից ոչ ուշ, կամ Վարկատուի տրամադրած՝ վճարման ժամկետի երկարաձգման ամսաթվից ոչ ուշ: Վարկի հատկացման համաձայնագրով նախատեսված Մարման ամսաթվի պահանջը մնում է ուժի մեջ՝ անկախ սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկի հատկացման հայտեր ներկայացնելու՝ Վարկառուի իրավունքի դադարեցումից:

3.22. Ժամկետանց վճարման համար տույժեր: Սույն Պայմանագրով նախատեսված Վարկատուի նկատմամբ ունեցած իր դրամական պարտավորությունը սույն պայմանագրով նախատեսված ժամկետներում չկատարելու համար Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին վճարել ժամկետանց վճարման տույժ՝ վճարման կետանցման յուրաքանչյուր օրվա դիմաց ուշացած վճարման

գումարի 0.1%-ի (զրո և մեկ տոկոսի) չափով՝ մինչև պարտավորության փաստացի կատարումը կամ սույն պայմանագրի 4.1. կետով և Ցեսիայի պայմանագրի համաձայն Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող՝ Վարկառուին պատկանող բոլոր (այդ թվում՝ վարկատուի, գրավառուի և ապահովագրության պայմանագրով շահառուի) իրավունքների ու պարտականությունների լիարժեք փոխանցումը Վարկատուին (գրավառուի իրավունքների՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցումը): Կետանցման համար տույժեր (ժամկետանց վճարման տույժ) վճարվում են ուշացած վճարման հետ միասին, բացառությամբ երբ սույն պայմանագրի 4.1 կետի համաձայն Վարկատուին զիջվում է Որակավորված հիփոթեքային վարկերով պահանջի իրավունքը: Նման դեպքերում տուգանքները վճարվում է սույն պայմանագրի 4.1 կետի համաձայն Ցեսիայի պայմանագրից բխող իրավունքների՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման կամ դրան հաջորդող օրը:

3.23. Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգ: Վարկատուն իրավունք ունի ժամանակ առ ժամանակ փոփոխություններ և լրացումներ կատարել Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի մեջ, այդ թվում, առանց սահմանափակման փոփոխություններ կատարել "Որակավորված հիփոթեքային վարկ" հասկացության սահմանման մեջ, և այդ դեպքում նշված փոփոխությունները կիրառվում են սույն պայմանագրի կատարման նկատմամբ:

Վարկի հատկացումների կապակցությամբ Վարկատուի և Վարկառուի իրավունքները և պարտավորությունները կարգավորվում են նաև Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի դրույթներով՝ Վարկի հատկացման համաձայնության ուժի մեջ մտնելու ամսաթվի դրությամբ գործող խմբագրությամբ: Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի փոփոխությունները կարող են ունենալ հետադարձ ուժ և տարածվել մինչև դրանց ուժի մեջ մտնելը իրականացված վարկի հատկացման հետ կապված իրավահարաբերությունների վրա, եթե դա նախատեսված է տվյալ փոփոխություններ կատարելու մասին որոշման մեջ:

3.24. Պայմանագրի կիրառումը: Վարկառուի և Վարկատուի՝ վարկի հատկացումից բխող իրավունքներն ու պարտականությունները սահմանող՝ Պայմանագրի դրույթները ուժի մեջ են մտնում Վարկի հատկացման համաձայնագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

Բաժին 4. Ապահովում

4.1 Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքների փոխանցում: Վարկառուի կողմից պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքները Վարկատուին են փոխանցվում սույն պայմանագրի 3-րդ հավելվածի համաձայն Կողմերի ստորագրած Ցեսիայի պայմանագրի ուժով, որը համարվում է կնքված՝ Վարկառուի կողմից Վարկատուի ուղարկած Չկատարման ծանուցագիրը ստանալու օրվանից: Եթե Չկատարման ծանուցագրում նշված է ժամկետ, որի ընթացքում Վարկառուն պետք է կատարի պարտավորությունը և նշված ժամկետում Վարկառուն չի կատարում այն, ապա այդ ժամկետի ավարտից սկսած 15 (տասնհինգ) օրվա ընթացքում կամ եթե նման ժամկետ չի սահմանվել, Չկատարման ծանուցագիրը ստանալու օրվանից 15 (տասնհինգ) օրվա ընթացքում Վարկառուն պարտավոր է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իր հաշվին ապահովել Որակավորված հիփոթեքային վարկերի ապահովման միջոց հանդիսացող անշարժ գույքերի նկատմամբ գրավառուի իրավունքները Վարկատուին փոխանցելու համար անհրաժեշտ իրավական և փաստական գործողությունների կատարումը և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գրանցել այդ իրավունքները իրավունքների պետական գրանցում իրականացնող լիազոր պետական մարմնում:

Ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքների փոխանցումը ներառում է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների հետ կապված պահանջի բոլոր իրավունքների, եկամուտների, դրանց ապահովման միջոցների նկատմամբ իրավունքների (այդ թվում՝ գրավի), շահույթի և հասույթի փոխանցումը՝ անկախ աղբյուրից, որոնք գտնվում են Վարկառուի, վերջինիս գործակալների, ներկայացուցիչների, պահառուների կամ լիազորված անձանց մոտ, կամ ստացվելու են նրանց կողմից, ընդ որում՝ այդ եկամուտները և հասույթը ներառում են, առանց սահմանափակման, գումարները, տոկոսագումարները, ապահովագրական հատուցումները, գանձումները և տուգանքները, Հիփոթեքային փաստաթղթերի և Հիփոթեքադրված գույքի նկատմամբ գրավառուի իրավունքների հետ մեկտեղ:

Պարտավորությունների չկատարման մասին ծանուցումն ստանալուց հետո 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցներին առնչվող Հիփոթեքային փաստաթղթերը տրամադրել Վարկատուին կամ վերջինիս կողմից լիազորված անձին:

4.2. Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը: Ապահովման միջոցների արժեքը պետք է ցանկացած ժամանակ առնվազն հավասար լինի Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքին: Եթե որևէ պահի դրությամբ Ապահովման միջոցների արժեքը ցածր է Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքից, ապա Վարկառուն պարտավոր է նվազեցնել Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու, եթե այդ նվազեցումը անհրաժեշտ է Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքին հասնելու համար:

Վարկատուն ոչ հաճախ քան ամիսը մեկ անգամ, հաշվարկում է Ապահովման միջոցների արժեքը և Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը և անհրաժեշտության դեպքում Վարկառուին ծանուցում Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը նվազեցնելու անհրաժեշտության մասին: Նման ծանուցում ստանալուց հետո Վարկառուն պարտավոր է Ծանուցումը ստանալու ամսաթվին հաջորդող առաջին Վերադարձման ամսաթվին նվազեցնել Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը:

Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովումների ցանկում ընդգրկված Որակավորված հիփոթեքային վարկի, որի գծով գումարի կամ տոկոսի վճարումն 90 (իննսուն) օրից առավել ժամկետանց է դառնում, կամ որը Վարկատուի որոշմամբ չի հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ, մնացորդի գումարի չափով, վճարումն 90 (իննսուն) օրից առավել ժամկետանց դառնալու կամ Որակավորված հիփոթեքային վարկ չհանդիսանալու վերաբերյալ Վարկատուի որոշման ընդունման ամսաթվին հաջորդող առաջին Վերադարձման ամսաթվին նվազեցնել Վարկի հատկացման գումարի մնացորդը, առանց վաղաժամկետ վճարումների համար սահմանված տույժ վճարելու: Նման Հիփոթեքային վարկերը դուրս գրված են համարվում Ապահովման միջոցների ցանկից:

4.3. Ապահովման միջոցների ցանկից ապահովման միջոցի դուրսգրումը: Եթե Վարկառուն չի խախտել սույն պայմանագրով նախատեսված կամ Վարկատուի նկատմամբ ունեցած իր որևէ պարտավորություն, ապա Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը պահպանելու պայմանով, Վարկառուն իրավասու է հետևյալ նպատակներով գրավոր դիմել Վարկատուին Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից Ապահովման միջոցի դուրսգրման խնդրանքով.

ա) Որակավորված որևէ հիփոթեքային վարկի առնչությամբ իրավական այլ գործողություններ ձեռնարկելու նպատակով, եթե այդ վարկի գծով առկա է գումարի կամ տոկոսի վճարման ուշացում, այդ թվում՝ վարկի պայմանները փոփոխելու նպատակով,

բ) Այլ նպատակներով՝ Վարկատուի համաձայնությամբ:

4.4. Ապահովման միջոցների ցանկից ապահովման միջոցի դուրսգրման ընթացակարգը: Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկից ապահովման միջոցի դուրս գրումը կատարվում է Վարկառուի գրավոր դիմումի հիման վրա, որտեղ պետք է նշվեն դուրսգրման էությունը և նպատակը: Դիմումին կից Վարկառուն ներկայացնում է Վարկի ապահովման միջոցների փոփոխված ցանկը: Ապահովման միջոցների ցանկում փոփոխություններ կատարելու վերաբերյալ դիմումը Վարկատուի կողմից հաստատվելուց հետո Վարկի հատկացման ապահովումների նոր ցանկը դառնում է Վարկի հատկացման համաձայնագրում փոփոխություն՝ առանց այդ նպատակով Վարկատուի կամ Վարկառուի կողմից որևէ լրացուցիչ գործողություն կատարելու անհրաժեշտության:

4.5. Վարկատուի այլ վարկերը Վարկառուին: Վարկն ապահովված է նաև սույն պայմանագրի ամսաթվից առաջ կամ հետո Վարկատուի կողմից Վարկառուին հատկացված նման կամ այլ բնույթի ցանկացած այլ վարկի դիմաց որպես ապահովում Վարկառուի կողմից հօգուտ Վարկատուի գրավադրված կամ փոխանցված ցանկացած այլ գույքով կամ իրավունքներով:

Բաժին 5. Հիփոթեքային վարկերի վերաբերյալ պարբերական հաշվետվությունները և կառավարումը

5.1.Հաշվետվություններ: Վարկառուն պարտավոր է սույն պայմանագրի ժամկետի ընթացքում Վարկատուին ներկայացնել հետևյալ հաշվետվությունները.

ա) Վարկի ապահովման միջոցների մասին հաշվետվություն՝ Որակավորված հիփոթեքային վարկերի մասին ամսական հաշվետվության տեսքով՝ ըստ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի՝ յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդող ամսվա 5-ը (հինգը),

բ) Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով պահանջվող այլ հաշվետվություններ՝ նույն կարգով սահմանված ժամկետում և կարգով:

5.2. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կառավարումը: Վարկառուն պարտավոր է իրականացնել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կառավարումը Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի դրույթներին համապատասխան, և կարող է, գործելով որպես Վարկատուի գործակալ, Վարկատուի համաձայնությամբ իր անունից ձեռնարկել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցներին վերաբերող այնպիսի գործողություններ, ինչպիսիք են պայմանների փոփոխումը, բավարարումը, դադարումը և այլն: Վարկառուի նշված իրավասությունը դադարում է Վարկատուի կողմից Վարկառուին Պարտավորությունների չկատարման ծանուցագիր ներկայացնելու պահից:

5.3. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների պաշտպանությունը և առանձնացումը: Վարկառուն կրում է ապահովման միջոցների հետ կապված բոլոր Հիփոթեքային

փաստաթղթերի պահպանման, այդ թվում նրանցում պարունակվող տեղեկությունների գաղտնիության պարտականությունը: Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների մեջ ներառված և Որակավորված յուրաքանչյուր հիփոթեքային վարկի հետ կապված Հիփոթեքային փաստաթղթերը պահել առանձին թղթապանակի մեջ, որը պետք է հասանելի լինի Վարկատուին աշխատանքային ժամերին ստուգելու համար, ինչի իրավունքը Վարկատուն ձեռք է բերում ստուգումը սկսելու օրվանից մեկ օր առաջ Վարկառուին ծանուցելու պահից:

5.4. Հիփոթեքային փաստաթղթերի առաքումը: Սույն պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում ցանկացած ժամանակ Վարկատուի պահանջով, ինչպես նաև Վարկառուին Պարտավորությունների չկատարման ծանուցագիր ուղարկելու յուրաքանչյուր դեպքում, Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին առաքել Հիփոթեքային փաստաթղթերի բնօրինակները, այդ թվում՝ Վարկառուի մոտ պահվող վարկային, փոխառության և հիփոթեքի պայմանագրերի բնօրինակները: Վարկատուի պահանջով Վարկառուն պարտավոր է վճարել Հիփոթեքային փաստաթղթերի հետ կապված պահառուական վճարները:

5.5. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների առնչությամբ Վարկատուի պարտավորությունները: Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների առնչությամբ Վարկատուի պարտավորությունները ներառում են միայն պատշաճ զգուշությամբ վերաբերվել իր տիրապետման ներքո գտնվող փաստաթղթերի պահպանությանը, և չեն ներառում Հիփոթեքային վարկերի հետ կապված որևէ իրավունքի կիրառման կամ դրա հիմք հանդիսացող փաստաթղթի պահպանության, որևէ ծանուցման ընդունման կամ առաքման, կամ Հիփոթեքային վարկերի հետ կապված որևէ այլ կառավարչական գործողության կատարման պարտականություններ:

5.6. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների առնչությամբ Վարկատուի պատասխանատվությունը: Վարկատուն որևէ պատասխանատվություն չի կրում Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների առնչությամբ և չի կարող պատասխանատու լինել Վարկառուի տված որևէ երաշխավորության կամ Վարկառուի կատարած կամ չկատարած որևէ գործողության համար: Վարկատուն որևէ պատասխանատվություն չի կրում Հիփոթեքային փաստաթղթերում հայտնաբերված որևէ թերության, թյուր ներկայացված փաստերի կամ սխալների համար: Վարկառուն սույնով պարտավորվում է Վարկատուին զերծ պահել որևէ վնաս, կորուստ, ծախս, ծախք և տուգանք կրելուց, որոնք կարող են ծագել Վարկի հատկացման ապահովման՝ Վարկատուի կողմից տիրապետման կապակցությամբ: Ցանկացած նման կորուստ, վնաս, տույժ, տուգանք կամ ծախք, որը Վարկատուն կրել է Վարկառուի տված որևէ երաշխավորության կամ Վարկառուի կատարած կամ չկատարած որևէ գործողության հետևանքով, գումարվում է Վարկի գումարի չմարված մնացորդին:

5.7. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների հաշվառումը: Վարկի հատկացման ապահովման միջոցները հաշվառվում են Վարկառուի այլ հաշիվներից առանձին: Վարկառուն պարտավոր է Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների մեջ ներառված յուրաքանչյուր Հիփոթեքային վարկ հաշվառել Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի դրույթներին համապատասխան:

5.8. Վարկառուի Հատկացման հաշիվը: Բանկ հանդիսացող Վարկառուն պարտավոր է ՀՀ կենտրոնական բանկում բացել Վարկառուի հատկացման հաշիվ, իսկ Վարկային կազմակերպություն հանդիսացող Վարկառուն՝ ՀՀ տարածքում գրանցված բանկում կամ օտարերկրյա բանկի մասնաճյուղում:

Բաժին 6. Վարկառուի հավաստիացումները և երաշխավորությունները

Վարկառուն Վարկատուին հավաստիացնում և երաշխավորում է, որ.

ա) Վարկառուն կիրառելի օրենսդրությամբ, իր Կանոնադրությամբ և իր իրավասու մարմնի որոշմամբ իրավունք է ստացել Վարկատուից վերցնել Վարկը:

բ) Վարկառուն Վարկատուին տրամադրել է իր Կանոնադրության պատճենը, հաստատված կազմակերպության կնիքով և իրավասու անձի ստորագրությամբ և հավաստիացնում է, որ այն սույն պայմանագրի ամսաթվի դրությամբ լիարժեք է և ստույգ, և որ չկան Կանոնադրության պայմանները փոփոխող այլ համաձայնություններ կամ փաստաթղթեր:

գ) Վարկառուն Վարկատուին տրամադրել է ..... (.....) դրությամբ իր ֆինանսական հաշվետվությունների պատճենները և երաշխավորում է Վարկատուին, որ այդ հաշվետվությունները ներկայացված ամսաթվի դրությամբ ստույգ են և ճշգրիտ, և որ այդ հաշվետվությունների ամսաթվից ի վեր Վարկառուի ֆինանսական վիճակի էական բացասական փոփոխություններ տեղի չեն ունեցել:

դ) Վարկառուին ներկայացված չեն Վարկառուի ֆինանսական վիճակի վրա էական բացասական ազդեցություն թողնելու հնարավորություն ունեցող իրավական պահանջներ և բացակայում է ապագայում նման պահանջ ծագելու հավանականությունը, որի մասին Վարկառուն տեղյակ է կամ կարող է տեղյակ լինել:

ե) Վարկառուն. (1) ստացել է Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի օրինակը, (2) ծանոթ է Կարգի բովանդակությանը, և (3) տեղյակ չէ այնպիսի փաստերի մասին, որոնք կարող են բացասաբար ազդել Վարկառուի՝ որպես սահմանված պահանջներին բավարարող վարկատուի բնութագրի վրա կամ Կարգի ներքո դիտարկվեն որպես Վարկառուի պարտավորությունների խախտում:

Բաժին 7. Վարկառուի պարտավորությունները

7.1. Վարկառուի՝ որոշակի գործողություններ կատարելու պարտավորությունները:

Վարկառուն պարտավոր է.

ա) Ժամանակին կատարել Վարկի և Վարկի հատկացումների՝ սույն պայմանագրով նախատեսված գումարի և տոկոսների վճարումները և լրացուցիչ վճարումները,

բ) Կատարել սույն պայմանագրով և Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով նախատեսված իր բոլոր պարտականությունները,

գ) Վարկատուին անհապաղ ծանուցել սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից հետո տեղի ունեցող՝ Վարկառուի ֆինանսական վիճակի որևէ էական բացասական փոփոխության փաստի կամ հնարավորության մասին,

դ) Վարել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների լիարժեք և ստույգ հաշվառման մատյաններ, և հաշիվներ,

ե) Արագորեն արձագանքել Վարկի հատկացման ապահովման կապակցությամբ Վարկատուի կողմից ներկայացվող պահանջներին,

զ) Վարկատուին և վերջինիս ներկայացուցիչներին թույլ տալ սովորական աշխատանքային ժամերի ընթացքում ստուգել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցներին վերաբերող Վարկառուի փաստաթղթերը և հաշիվները,

է) Թույլ տալ Վարկատուին պարբերաբար, վերջինիս ընտրած ժամկետներում անցկացնել Վարկառուի ստուգում Վարկատուի կողմից սահմանված կարգով,

ը) Սույն պայմանագրով և Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգով չնախատեսված բոլոր դեպքերում գործել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան:

7.2. Վարկառուի՝ որոշակի գործողություններ չկատարելու պարտավորությունները:

Առանց Վարկատուի համաձայնության Վարկառուն իրավունք չունի.

ա) Վաճառել կամ այլ կերպ օտարել, կամ գրավադրել իր բոլոր ակտիվները կամ դրանց զգալի մասը:

բ) Վաճառել, փոխանցել, հանձնել, երրորդ անձանց իրավունքներով ծանրաբեռնել, փոփոխել, լուծել, արձակել կամ այլ կերպ տնօրինել Վարկի հատկացման ապահովման միջոցները:

Բաժին 8. Պարտավորությունների չկատարում:

8.1. Պարտավորությունների չկատարման դեպքերը: Հետևյալ դեպքերից մեկի կամ մի քանիսի տեղի ունենալը համարվում է սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի կողմից Պարտավորությունների չկատարում.

ա) Վարկառուն չի կատարում, չի պահպանում սույն պայմանագրի դրույթները կամ դադարում է բավարարել սույն պայմանագրի դրույթներից ու պայմաններից որևէ մեկին:

բ) Վարկառուն խախտում է Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի որևէ դրույթ՝ կապված սույն պայմանագրի համաձայն հատկացված Վարկի, Վարկատուից Վարկառուին տրված որևէ այլ Վարկի, Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների կամ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի համաձայն Վարկառուի՝ որպես սահմանված պահանջներին բավարարող վարկ տվող անձի կարգավիճակի հավաստման հիմքերի հետ,

գ) Վարկառուն սույն պայմանագրի դրույթներին համապատասխան չի պահպանում կամ վերականգնում Ապահովման միջոցների նվազագույն արժեքը,

դ) Վարկառուի սույն պայմանագրի 3.20 կետում նշված բանկային հաշիվների մնացորդները բավարար չեն նույն կետով սահմանված դեպքերում և կարգով անհրաժեշտ գումարը անակցեպտ գանձելու համար,

ե) Վարկառուի բանկային [վարկային կազմակերպության] լիցենզիան ուժը կորցրած է ճանաչվում, կամ եթե դադարում է Վարկառուի բանկային [վարկային կազմակերպության] գործունեությունը,

զ) Վարկառուի կողմից վաճառվում կամ այլ կերպ օտարվում են սեփական բոլոր ակտիվները կամ դրանց զգալի մասը, կամ եթե Վարկառուն՝ որպես իրավաբանական անձ, կատարում է ինքնալուծարմանը կամ վերակազմակերպմանն ուղղված որևէ գործողություն,

է) Վարկառուի լուծարման կամ ակտիվների զգալի մասի օտարման վերաբերյալ որոշում է կայացվել կամ Վարկառուի նկատմամբ հարուցվել է անվճարունակության կամ սնանկության վարույթ:

ը) պարզվում է, որ սույն պայմանագրի շրջանակներում Վարկառուի տված որևէ երաշխավորություն կամ հավաստիացում այն տալու պահին իրականությանը չի համապատասխանում,

թ) Վարկատուն որոշում է, որ Վարկառուի ֆինանսական վիճակը սույն պայմանագրի ամսաթվին ներկայացվածի համեմատ էական բացասական փոփոխության է ենթարկվել:

8.2. Վարկատուի իրավական պաշտպանության միջոցները: Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկատուն իրավասու է պահանջել Վարկի գծով վճարման ենթակա բոլոր գումարների անհապաղ վճարում և իրականացնել սույն պայմանագրի ու Հայաստանի Հանրապետության օրենքների համաձայն իր ունեցած ցանկացած իրավունք: Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարումը համարվում է սույն պայմանագրի հիման վրա տրված Վարկի հատկացման բոլոր համաձայնություններով նախատեսված պարտավորությունների չկատարում, որը Վարկատուին իրավունք է տալիս պահանջելու Վարկի բոլոր հատկացումների մարում և կիրառելու ցանկացած Ապահովման միջոցի նկատմամբ ունեցած իր իրավունքները: Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարումը համարվում է նաև սույն պայմանագրի ամսաթվից առաջ կամ հետո Վարկառուին տրամադրած նման կամ ցանկացած այլ վարկի կապակցությամբ պարտավորությունների չկատարում:

Վարկառուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկատուի իրավական պաշտպանության միջոցները ներառում են, սակայն չեն սահմանափակվում հետևյալով.

ա) Միակողմանիորեն դադարեցնել սույն պայմանագիրը՝ այդ մասին ծանուցելով Վարկառուին,

բ) Պահանջել Վարկի հատկացման ապահովմանը վերաբերող Հիփոթեքային փաստաթղթերի առաքում սույն պայմանագրի 5.4 կետի դրույթներին համապատասխան,

գ) Իր կամ իր լիազորած անձի հսկողության տակ վերցնել ցանկացած Ապահովման միջոց,

դ) Իրականացնել Վարկառուի կողմից Վարկատուի օգտին գրավադրված կամ Վարկատուին փոխանցված ցանկացած այն ապահովման միջոցի հետ կապված իր իրավունքները, որն հանդիսանում է սույն պայմանագրի ամսաթվից առաջ կամ հետո Վարկատուի կողմից Վարկառուին հատկացված նման կամ ոչ նման բնույթի ցանկացած այլ վարկի ապահովում,

ե) Ցանկացած բանկի, ռեեստրի, փոխանցման գործակալի կամ Պարտապանի ներկայացնել ծանուցումներ և պահանջներ, որոնք կարող են անհրաժեշտ լինել իրավական պաշտպանության որևէ միջոց իրականացնելու համար,

զ) Վարկառուի և վերջինիս ակտիվների նկատմամբ ներկայացնել ցանկացած այլ հայց, որը ներկայացնելու իրավունք Վարկատուն կարող է ունենալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն:

8.3. Վարկառուի հաշիվները: Սույն պայմանագրով Վարկատուին վերապահված՝ իրավական պաշտպանության բոլոր այլ միջոցներից զատ, Վարկատուն իրավասու է Վարկառուի կողմից իր պարտավորությունների չկատարման դեպքում Վարկառուի կողմից իրեն վճարման ենթակա գումարները գանձել այլ բանկերում Վարկառուի ունեցած ցանկացած, այդ թվում՝ թղթակցային հաշվից, այլ բանկային հաշվից կամ Վարկառուի Վարկի հատկացման հաշվից:

8.4. Պարտավորությունների չկատարման ծանուցագիրը: Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին ծանուցել սույն պայմանագրով նախատեսված որևէ պարտավորության չկատարման փաստի մասին՝ այդ ծանուցագրում նշելով չկատարման բնույթը և այն անհրաժեշտ գործողությունների բնույթը, որոնք Վարկառուն պետք է ձեռնարկի՝ Վարկատուի համաձայնությամբ:

Վարկատուն պարտավոր է Վարկառուին ծանուցել սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի պարտավորությունների չկատարման մասին, նշելով, թե ինչում է դրսևորվել պարտավորության չկատարումը և, եթե Վարկատուն անհրաժեշտ կհամարի, ապա՝ սահմանել ժամկետ և այնպիսի գործողություններ, որոնք այդ ժամկետում Վարկառուն պետք է իրականացնի պարտավորությունը պատշաճ կերպով կատարելու համար:

8.5. Կիրարկման ծախսերը: Վարկառուն պարտավոր է կրել սույն պայմանագրով նախատեսված իրավունքների իրականացման կապակցությամբ Վարկատուի կրած բոլոր ծախսերը:

Բաժին 9. Այլ դրույթներ

9.1. Սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը: Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում նոտարական կարգով այն վավերացնելու պահից: Նոտարական վավերացման հետ կապված ծախսերը իրականացվում են Վարկառուի կողմից:

9.2. Սույն պայմանագրի ժամկետը: Վարկառուի՝ սույն պայմանագրի հիման վրա Վարկի հատկացում պահանջելու իրավունքը դադարում է ..... թվականի ....., եթե այն սույն պայմանագրի դրույթների համաձայն ավելի վաղ չի դադարեցվում: Անկախ Վարկի հատկացում պահանջելու՝ Վարկառուի իրավունքի դադարեցումից, սույն պայմանագիրը շարունակում է ուժի մեջ մնալ այնքան ժամանակ, քանի դեռ Վարկառուն չի կատարել սույն պայմանագրով նախատեսված՝ իր բոլոր պարտավորությունները:

9.3. Հրաժարումների արգելքը: Վճարման ժամկետի երկարաձգումը կամ Վարկառուի պարտավորությունների կատարման պայմաններից շեղման Վարկատուի կողմից սույն պայմանագրի շրջանակներում տրված թույլտվությունը, ինչպես նաև սույն պայմանագրից բխող որևէ իրավունք չիրականացնելը Վարկատուի կողմից չեն հանդիսանում սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկատուի իր որևէ իրավունքից հրաժարում և չեն սահմանափակում Վարկատուի կողմից ապագայում որևէ իրավունքի իրականացումը կամ իրավական պաշտպանության միջոցի կիրառումը:

9.4. Համաձայնությունը: Բոլոր այն դեպքերում, որոնցում սույն պայմանագրի համաձայն պահանջվում է Վարկատուի համաձայնությունը, վերջինս պետք է տրվի գրավոր:

9.5. Աշխատանքային օրեր: Սույն պայմանագրում օրերի վրա կատարվող հղումները նշանակում են օրացուցային օրեր, եթե ուղղակիորեն այլ բան նախատեսված չէ: Աշխատանքային օրեր են համարվում Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի աշխատանքային օրերը: Եթե այն օրը, որի դրությամբ պետք է կատարվի սույն պայմանագրով նախատեսված կոնկրետ գործողություն, աշխատանքային օր չէ, ապա գործողության կատարման օր է հանդիսանում այդ ոչ աշխատանքային օրվան հաջորդող աշխատանքային օրը:

9.6. Այլ հարաբերություններ: Այն հարաբերությունները, որոնք ուղղակիորեն կարգավորված չեն սույն պայմանագրով, սակայն բխում են դրա բովանդակությունից կամ կարող են առաջանալ դրա դրույթների կատարման ընթացքում կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ:

9.7. Սույն պայմանագրի փոխանցումը: Սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկատուի իրավունքները կարող են վաճառվել, փոխանցվել կամ գրավադրվել Վարկատուի կողմից կամ օգտագործվել Վարկատուի կողմից որպես պարտատոմսերի կամ Վարկատուի այլ պարտավորությունների ապահովման միջոց՝ առանց այդ մասին նախապես Վարկառուին ծանուցելու և առանց Վարկառուի համաձայնության: Սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի պարտավորությունները չեն կարող Վարկառուի կողմից փոխանցվել կամ պատվիրակվել առանց Վարկատուից նախապես ստացված գրավոր համաձայնության. առանց այդ համաձայնության կատարված ցանկացած փոխանցում համարվում է առոչինչ:

9.8. Ծանուցումներ: Սույն պայմանագրի հիման վրա տրվող բոլոր ծանուցումները պետք է ուղարկվեն առձեռն կամ պատվիրված նամակով՝ ստացման մասին հետադարձ ծանուցմամբ, հետևյալ հասցեներով.

Վարկառուին ուղարկվելու դեպքում՝ հետևյալ հասցեով .....

Վարկատուին ուղարկելու դեպքում՝ «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ, Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան …, …….

_____

Կողմերից յուրաքանչյուրն իրավասու է փոխել իրեն ծանուցումների ուղարկման հասցեն՝ այդ մասին նախապես գրավոր ծանուցելով մյուս կողմին:

9.9. Փաստաթղթերի, ծանուցումների կնքումը: Վարկառուի բոլոր փաստաթղթերը և ծանուցումները պետք է ստորագրվեն Վարկառուի իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից, որի անունը պետք է նշված լինի Վարկառուի կողմից Վարկատուին ներկայացված՝ իրավասու պաշտոնյաների ցուցակում, ընդ որում, նշված ցուցակը կարող է ժամանակ առ ժամանակ փոփոխվել Վարկառուի կողմից: Վարկատուի կողմից կնքվելիք փաստաթղթերը և ծանուցումները պետք է ստորագրվեն «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ իրավասու պաշտոնատար անձի կողմից:

9.10. Ընդդատություն: Կողմերի միջև վեճերը լուծվում են դատական կարգով:

9.11. Փոփոխում: Կողմերն իրավասու են փոփոխել և լրացնել սույն պայմանագիրը երկու կողմերի ստորագրությամբ կազմված գրավոր համաձայնագրի կամ այլ փաստաթղթի հիման վրա:

9.12. Հակասություն օրենքների հետ: Սույն պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը: Եթե սույն պայմանագրի որևէ դրույթ հակասում է գործող որևէ օրենքի, ապա այդ հակասությունը չի կարող ազդել օրենքին հակասող դրույթից բացի սույն պայմանագրի որևէ այլ դրույթի վրա կամ առոչինչ դարձնել սույն պայմանագրի որևէ այլ դրույթ կամ սույն պայմանագիրն ամբողջությամբ:

9.13. Հավասարազոր օրինակներ: Սույն պայմանագիրը կնքվել է հայերեն լեզվով չորս օրինակից, որոնցից առաջինը պահվում է նոտարական գրասենյակում, մեկական օրինակ տրվում է կողմերին, և չորրորդը պահվում է «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ-ում 3-րդ հավելվածի համաձայն պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից հետո ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանում ներկայացնելու նպատակով: Չորս օրինակն էլ ունեն միևնույն հավասարազոր իրավաբանական ուժը: Օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

9.14. Հաշվանցման իրավունքի բացառումը: Սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարկառուի որևէ պարտավորություն չի կարող առանց Վարկատուի համաձայնության իրականացվել հաշվանցման եղանակով:

9.15. Երրորդ անձ-շահառուների բացառումը: Որևէ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ, որը սույն պայմանագրի կողմ չի հանդիսանում, չի օգտվում սույն պայմանագրի նկատմամբ որպես երրորդ անձ-շահառու հանդես գալու և կողմերի նկատմամբ կամ կողմերի անունից որևէ իրավունք կամ պահանջ ներկայացնելու իրավունքից:

9.16. Վարկառուն որպես միակ պատասխանատու: Սույն պայմանագրի կողմ չհանդիսացող որևէ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձի, այդ թվում՝ Վարկառուի աշխատողների և գործակալների գործողությունների հետևանքով առաջացող՝ սույն պայմանագրով նախատեսված իր

պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման պատասխանատվությունից Վարկառուն չի ազատվում:

9.17. Հավելվածներ: Սույն պայմանագրի հավելվածները համարվում են սույն պայմանագրի անբաժանելի մաս:

9.18. Անհաղթահարելի ուժը: Կողմերը պատասխանատվություն չեն կրում անհաղթահարելի (ֆորս մաժորային հանգամանքներ) ուժի ազդեցության արդյունքում սույն պայմանագրից բխող պարտավորությունների չկատարման համար, ինչը սակայն նրանց չի ազատում այդ պարտավորությունները կատարելու պարտականությունից անհաղթահարելի ուժի ազդեցության հետևանքների վերացումից հետո:

ԿՈՂՄԵՐ

ՎԱՐԿԱՏՈՒ «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ	ՎԱՐԿԱՌՈՒ
……	……
……	……
----------	----------

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏ ԹԻՎ

1. Սույնով հղում է կատարվում ներքոստորագրյալ Վարկառուի և Վարկատուի միջև ..... ամսաթվով կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրին (այսուհետ՝ «Գլխավոր վարկային պայմանագիր»): Վարկի հատկացման սույն հայտի մեջ մեծատառով օգտագործված բոլոր տերմիններն ունեն նույն իմաստը, ինչ Գլխավոր վարկային պայմանագրում:

2. Վարկառուն սույնով Վարկատուին է ներկայացնում Որակավորված _____ վարկ՝ համաձայն Վարկի հատկացման հայտի I հավելվածի, և խնդրում է Վարկի հատկացում կատարել _____ գումարի չափով, _____ տարի ժամկետով:

3. Վարկառուն հավաստիացնում և երաշխավորում է Վարկատուին, որ.

ա) Գլխավոր վարկային պայմանագրում Վարկառուի տված բոլոր հավաստիացումները և երաշխավորությունները սույն Հայտի ամսաթվի դրությամբ ճշմարիտ և իսկական են, և հղումով կազմում են սույն Հայտի մաս:

բ) Վարկառուին հայտնի չէ Գլխավոր վարկային պայմանագրի իմաստով պարտավորությունների չկատարման որևէ փաստի կամ վտանգի մասին:

գ) Վարկատուին ներկայացված Հիփոթեքային վարկերում չկան կասկածելի գործարքներ՝ համաձայն Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման կանխարգելման օրենսդրության, և վարկերից յուրաքանչյուրը հանդիսանում է Որակավորված հիփոթեքային վարկ:

դ) Սույն Վարկի հատկացման հայտում ներկայացված Հիփոթեքային վարկերի Հիփոթեքային փաստաթղթերը և այլ փաստաթղթերի բնօրինակները պահվում են Վարկառուի մոտ:

ե) Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների մեջ ներառված Հիփոթեքային վարկերից յուրաքանչյուրը Վարկատուի կողմից վերաֆինանսավորված չէ Վարկի հատկացման հայտի ներկայացման ամսաթվի դրությամբ, ներկայում լիովին գործում է և իրավական ուժ ունի, և Վարկառուին հայտնի չեն այդ Հիփոթեքային վարկերի գծով որևէ պարտավորությունների չկատարման որևէ դեպք: Հիփոթեքային վարկերից յուրաքանչյուրը լիովին հատկացվել է, և այդ վարկերի գումարների չմարված մնացորդներն այն են, ինչ նշված է Վարկառուի կողմից ներկայացվող՝ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում:

զ) Վարկառուն հանդիսանում է Հիփոթեքային վարկերի սեփականատերը և իրավասու է դրանք փոխանցել Վարկատուին Վարկային գլխավոր պայմանագրի դրույթներին համապատասխան:

է) Հիփոթեքային վարկերի նկատմամբ չկա որևէ ծանրաբեռնում կամ իրավունք, որը գերակա է Վարկային պայմանագրի և Հիփոթեքային վարկերի փոխանցման համաձայնության դրույթներով նախատեսված՝ Վարկատուի իրավունքների և շահերի նկատմամբ:

4. Վարկառուն հասկանում և ի գիտություն է ընդունում, որ.

ա) Վարկի յուրաքանչյուր հատկացման նկատմամբ տարածվում են Գլխավոր վարկային պայմանագրի, Վարկի հատկացման սույն հայտի հիման վրա Վարկատուի հատկացած՝ Վարկի հատկացման համաձայնագրի, ինչպես նաև Վարկի հատկացման համաձայնագրի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվի դրությամբ գործող՝ Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի դրույթները և պայմանները:

բ) Եթե սույն Հայտն ընդունվի Վարկատուի կողմից, Վարկառուին Վարկի որևէ հատկացում չի կատարվի այնքան ժամանակ, քանի դեռ Վարկատուն չի տվել Վարկի հատկացման համաձայնություն, և քանի դեռ Վարկառուն չի բավարարել Գլխավոր վարկային պայմանագրի և Վարկի հատկացման համաձայնագրի բոլոր պայմանները:

[ՎԱՐԿԱՌՈՒ]

Ստորագրություն. _____

Պաշտոն. _____

Ամսաթիվ. _____

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

_____ ԱՄՍԱԹԻՎԸ ԿՐՈՂ՝ _____ ԳՈՒՄԱՐՈՎ ԹԻՎ ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՅՏԻ

Բանկի անվանումը

Գլխավոր վարկային պայմանագրի համարը

Հիփոթեքային վարկերի քանակը

Հիփոթեքային վարկերի ընդհանուր ծավալը

Վարկառուի անունը	Գրավադրված գույքի գտնվելու վայրը	Վարկի գումարը	Վարկի գումար/գրավի արժեք (%)	Տրամադրման ամսաթիվը	Մարման ամսաթիվը	Տոկոսադրույք	Վարկի գումարի չմարված մնացորդը նախահատկացման ամսաթվի դրությամբ	Հիփոթեքի գրանցման համարը	Վարկի նպատակը

ԳԼԽԱՎՈՐ ՎԱՐԿԱՅԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳԻՐ ԹԻՎ _____

1. Սույնով հղում է կատարվում ներքոստորագրյալ Վարկառուի և Վարկատուի միջև _____ ամսաթվով կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրին (այսուհետ՝ «Գլխավոր վարկային պայմանագիր»): Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի մեջ մեծատառով օգտագործված բոլոր տերմիններն ունեն նույն իմաստը, ինչ Գլխավոր վարկային պայմանագրում:

2. Վարկի հատկացման համաձայնությունը տրվում է Գլխավոր վարկային պայմանագրին համապատասխան, ի պատասխան Վարկառուի կողմից _____ ամսաթվով ներկայացված՝ Վարկի հատկացման թիվ _...__ հայտի:

3. Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի և Գլխավոր վարկային պայմանագրի դրույթներին և պայմաններին համապատասխան, Վարկատուն սույնով Վարկառուի նկատմամբ հանձնառություն է ստանձնում՝ հետևյալ պայմաններով Վարկառուին կատարելու Վարկի հատկացում.

Գումար. _____
Տոկոսադրույք. _____
Մարման ժամկետ. _____
Վարկի հատկացման ամսաթիվ. _____

4. Վարկատուն իրավասու է փոխել սույն համաձայնագրի երրորդ պարբերությամբ նախատեսված տոկոսադրույքը՝ Վարկառուին այդ մասին ծանուցելուց հետո ցանկացած ժամանակ՝ մինչև վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող հինգերորդ աշխատանքային օրը ներառյալ: Եթե տոկոսադրույքը փոխվում է,, Վարկառուն իրավասու է առանց տուգանքի ենթարկվելու դադարեցնել Վարկի հատկացման սույն համաձայնագիրը՝ այդ մասին ծանուցելով Վարկատուին:

5. Վարկատուն իրավասու է պահանջել Վարկառուից վաղաժամկետ մարել սույն համաձայնագրով վերջինիս տրամադրված վարկի գումարը, եթե վարկի գործողության ժամկետի ընթացքում Վարկառուն խախտել է Գլխավոր վարկային պայմանագրի և/կամ սույն համաձայնագրի որևէ պայման:

6. Մարման ամսաթվի դրությամբ Վարկառուն պարտավոր է Վարկատուին վճարել Վարկի հատկացման գումարի չմարված մնացորդը և Վարկի հատկացման գծով հաշվեգրված, սակայն չվճարված տոկոսագումարը, եթե այդպիսին առկա է:

Վարկառուն պարտավոր է սույն համաձայնագրով հատկացված վարկի և տոկոսների մարումն իրականացնել պարբերաբար՝ յուրաքանչյուր ամսվա 15-ին, Վարկատուի կողմից Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն նրան ուղարկված վարկի վճարումների ծանուցագրերով սահմանված չափերով: Ծանուցագրերով պարբերաբար վճարման ենթակա գումարների չափը որոշվում է վարկի հաշվին վերաֆինանսավորված սպառողական վարկերի ժամանակացույցերի հիման վրա և Հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորման կարգի 10.2 կետով սահմանված կանոնների համաձայն:

Վարկատուն իրավասու է Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրով սահմանված տոկոսադրույքը վերանայել երեք տարին մեկ, սահմանելով վերանայումների պահին Վարկատուի կողմից սահմանված տոկոսադրույքը: Վերանայված տոկոսադրույքը ուժի մեջ է մտնում ..... և .....: Տոկոսադրույքը վերանայելու դեպքում Վարկատուն պարտավոր է Վարկառուին գրավոր ծանուցել Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի նոր տոկոսադրույքի կիրառման մասին այն ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից առնվազն 20 օր առաջ: Եթե Վարկատուն նշված ժամկետում Վարկառուին չի ծանուցում տոկոսադրույքի փոփոխության վերաբերյալ, ապա համաձայնագրի տոկոսադրույքը մնում է անփոփոխ: Եթե Վարկառուն մինչև նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու օրվան նախորդող 5-րդ օրը Վարկատուին գրավոր չի տեղեկացնում տոկոսադրույքի փոփոխությունը չընդունելու մասին, ապա առաջարկված տոկոսադրույքը համարվում է նրա կողմից ընդունված, և համապատասխան օրվանից ուժի մեջ է մտնում տոկոսադրույքի փոփոխությունը:

7. Վարկառուն իրավունք ունի չընդունել տոկոսադրույքի փոփոխությունը և վաղաժամկետ վերադարձնել սույն համաձայնագրով ստացված վարկի գումարի փաստացի մնացորդը և վճարման ենթակա այլ գումարները (հաշվեգրված տոկոսներ, տույժեր և այլն)՝ առանց վաղաժամկետ մարման համար տույժ վճարելու: Վարկառուն տոկոսադրույքի փոփոխությունը չընդունելու և վաղաժամկետ մարում կատարելու իր մտադրության մասին գրավոր ծանուցում է Վարկատուին նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու ամսաթվից առնվազն 5 օր առաջ: Վարկառուն վաղաժամկետ վճարումը պետք է կատարի մինչև նոր տոկոսադրույքի ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը ներառյալ:

8. Վարկառուն հավաստիացնում և երաշխավորում է Վարկատուին, որ սույն համաձայնագրի՝ Վարկառուի կողմից հաստատման ամսաթվի դրությամբ, և Վարկը հատկացնելու ամսաթվի դրությամբ.

ա) Գլխավոր վարկային պայմանագրում Վարկառուի տված բոլոր հավաստիացումները և երաշխավորությունները ճշմարիտ և իսկական են, և հղումով կազմում են Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի մաս:

բ) Վարկառուին հայտնի չէ Գլխավոր վարկային պայմանագրի իմաստով պարտավորությունների չկատարման որևէ փաստի կամ վտանգի մասին:

9. Վարկի հատկացումները կատարվում են հաջորդ Հատկացման ամսաթվին, եթե Վարկառուի և Վարկատուի միջև այլ համաձայնություն ձեռք չի բերվել:

10. Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկը և Վարկի վճարման ժամանակացույցը կցված են սույն Համաձայնագրին և կազմում են վերջինիս անբաժանելի մասը:

11. Վարկի հատկացման սույն համաձայնագիրն ուժի մեջ է մտնում Վարկատուի կողմից սույնի կնքման օրվանից: Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի՝ Վարկառուի իրավասու պաշտոնյայի կողմից ստորագրված և տարեգրված կրկնօրինակը տրամադրվում է Վարկատուին Վարկառուի կողմից այն ստանալու օրվան հաջորդող երկօրյա ժամկետում, բայց ոչ ուշ քան Վարկի հատկացման համաձայնագրում նշված Վարկի հատկացման ամսաթվին նախորդող օրվա ընթացքում, եթե Վարկատուի կողմից ներկայացնելու այլ ժամկետ սահմանված չէ: Եթե սահմանված ժամկետում Վարկատուն չի ստացել Վարկի հատկացման սույն Համաձայնագրի ստորագրված և տարեգրված կրկնօրինակը, ապա սույն Համաձայնագիրը համարվում է ուժը կորցրած:

12. Վարկառուի և Վարկատուի կողմից Վարկի հատկացման սույն Համաձայնագրի կնքման պահից այն դառնում է Գլխավոր վարկային պայմանագրի մաս: Վարկի հատկացման սույն

համաձայնագրի որևէ կետ նպատակ չի հետապնդում փոփոխել Գլխավոր վարկային պայմանագրի որևէ դրույթ, և Գլխավոր վարկային պայմանագրի և Վարկի հատկացման սույն համաձայնագրի դրույթների միջև անհամապատասխանության դեպքում գերակայում են Գլխավոր վարկային պայմանագրի դրույթները:

ԿՈՂՄԵՐ

ՎԱՐԿԱՏՈՒ «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ	ՎԱՐԿԱՌՈՒ
……	……
……	……
----------	----------

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1

_-Ի ԵՎ _____-Ի ՄԻՋԵՎ _____ ԱՄՍԱԹՎԻՆ ԿՆՔՎԱԾ՝ ԹԻՎ ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ

ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐԻ

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

Վարկառուի անունը	Գրավադրված գույքի գտնվելու վայրը	Վարկի գումարը	Վարկի գումար/գրավի արժեք (%)	Տրամադրման ամսաթիվը	Մարման ամսաթիվը	Տոկոսադրույք	Վարկի գումարի չմարված մնացորդը վարկի Հատկացման ամսաթվի դրությամբ	Հիփոթեքի գրանցման համարը	Վարկի նպատակը

ՊԱՀԱՆՋԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԶԻՋՄԱՆ (ՑԵՍԻԱ)
Պ Ա Յ Մ Ա Ն Ա Գ Ի Ր

Հայաստանի Հանրապետություն քաղաք Երևան ..... երկու հազար ..... թվական

«Բնակարան երիտասարդներին» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (այսուհետ՝ «Ընկերություն» կամ «ՑԵՍԻՈՆԱՐ»), գրանցվածք. Երևան, ... հասցեով, ի դեմս ....., որը գործում է Ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մի կողմից և բանկը/վարկային կազմակերպությունը՝ գրանցված .....հասցեում (այսուհետ՝ «Վարկառու» կամ «ՑԵԴԵՆՏ»), գործելով համաձայն Վարկառուի կանոնադրության, ի դեմս գործադիր տնօրեն (վարչության նախագահ) ..... մյուս կողմից, այսուհետ՝ ԿՈՂՄԵՐ, ղեկավարվելով ՀՀ օրենսդրությամբ և ԿՈՂՄԵՐԻ միջև ..... կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրով, կնքեցին սույն պայմանագիրը (այսուհետ՝ Պայմանագիր) հետևյալի մասին.

1. ՍԱՀՄԱՆՈՒՄՆԵՐ

1.1 Սույն պայմանագրի մեջ մեծատառով օգտագործված բոլոր տերմիններն ունեն նույն իմաստը, ինչ Գլխավոր վարկային պայմանագրում, եթե այլ բան սահմանված չէ սույն պայմանագրով:

2. ԳՈՐԾԱՐՔԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

2.1 Համաձայն ԿՈՂՄԵՐԻ միջև ..... կնքված Գլխավոր վարկային պայմանագրի 4.1 կետի, ՑԵԴԵՆՏԸ զիջում, իսկ ՑԵՍԻՈՆԱՐԸ ընդունում է՝ Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվա դրությամբ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընգրկված Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող ՑԵԴԵՆՏԻՆ պատկանող վարկատուի (այդ թվում՝ ապահովագրության պայմանագրով շահառուի) և գրավառուի բոլոր իրավունքներն ու պարտականությունները:

3. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

3.1 **ՑԵԴԵՆՏԸ** պարտավոր է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով սույն պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից 15 (տասնհինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում ապահովել գրավառուի իրավունքները **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** փոխանցելու համար անհրաժեշտ իրավական և փաստական գործողությունների կատարումը, ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գրանցել այդ իրավունքները իրավունքների պետական գրանցում իրականացնող լիազոր պետական մարմնում և **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** փոխանցել սույն պայմանագրի համաձայն **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** զիջվող իրավունքները հավաստող պայմանագրերը, այլ Հիփոթեքային փաստաթղթերը:

3.2 Սույն պայմանագրով սահմանված գործառնությունների (գործողությունների) հետ կապված բոլոր վճարումները կատարվում են **ՑԵԴԵՆՏԻ** կողմից:

3.3 **ՑԵԴԵՆՏԸ** պարտավոր է Պարտապանին հայտնել **ՑԵԴԵՆՏԻ** իրավունքները **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** անցնելու մասին և սույն պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի

կնքման օրվանից 3 ¥երեք¤ օրվա ընթացքում սահմանված կարգով ձևակերպել դրա հետ կապված բոլոր փաստաթղթերը:

3.4 **ՑԵԴԵՆՏԸ** պարտավոր է **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** հայտնել իր պահանջների դեմ պարտապանի ներկայացրած բոլոր առարկությունների մասին:

3.5 **ՑԵՍԻՈՆԱՐՆ** իրավունք ունի սույն պայմանագրով իրեն զիջված իրավունքը զիջել այլ անձի ՀՀ օրենդրությամբ սահմանված կարգով:

3.6 Սույն պայմանագրի 3.1 և 3.3 կետով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ժամկետների խախտման դեպքում **ՑԵԴԵՆՏԸ** վճարում է տույժ յուրաքանչյուր ուշացման օրվա համար զիջվող պահանջի գումարի 1 (մեկ) տոկոսի չափով:

4. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՎԵՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

4.1 Սույն Պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ Պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի հիման վրա ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի 399-րդ հոդվածի համաձայն **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** փոխանցվող այդ պահանջի իրավունքի կատարումն ապահովող անշարժ գույքի նկատմամբ գրավի իրավունքը՝ պետական գրանցման՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

4.2 Սույն պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օր է համարվում կողմերի միջև ..... ստորագրված Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն՝ Վարկատուի ուղարկած Չկատարման ծանուցագիրը Վարկառուի կողմից ստանալու օրը, իսկ եթե Չկատարման ծանուցագրում նշված է ժամկետ, որի ընթացքում Վարկառուն պետք է կատարի պարտավորությունը և նշված ժամկետում Վարկառուն չի կատարում այն, ապա այդ ժամկետի ավարտին հաջորդող օրը:

4.3 Սույն պայմանագրի գործողության ընթացքում առաջացած վեճերն ու տարաձայնությունները լուծվում են **ԿՈՂՄԵՐԻ** բանակցություններով, իսկ համաձայնության չգալու դեպքում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

5. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

5.1 **ՑԵԴԵՆՏԸ ՑԵՍԻՈՆԱՐԻ** առջև պատասխանատվություն է կրում սույն պայմանագրի 2.1 կետում նշված՝ փոխանցված պահանջի իրավունքի անվավերության համար:

6. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)

6.1 Սույն այմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար **ԿՈՂՄԵՐՆ** ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն Պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը **ԿՈՂՄԵՐԸ** չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Սույն պայմանագրի իմաստով անհաղթահարելի ուժ չի համարվում գործադուլները, պարտավորությունների խախտումը **ԿՈՂՄԵՐԻ** կոնտրագենտների կողմից, դրամական միջոցների բացակայությունը, շուկայում անհրաժեշտ ապրանքների բացակայությունը և այլն, որոնք խախտող կողմը կարող էր վերացնել ձեռնարկելով անհրաժեշտ միջոցներ:

7. ԱՅԼ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

7.1 Սույն պայմանագրով պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրը **ՑԵՍԻՈՆԱՐԸ** ձեռք է բերում Գլխավոր վարկային պայմանագրի համաձայն պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվա դրությամբ Վարկի հատկացման ապահովման միջոցների ցանկում ընգրկված Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերից բխող **ՑԵԴԵՆՏԻՆ** պատկանող՝ վարկատուի (այդ թվում՝ ապահովագրության պայմանագրով շահառուի) բոլոր

իրավունքներն ու պարտականությունները: **ՑԵՍԻՈՆԱՐԸ** ձեռք է բերում Որակավորված հիփոթեքային վարկերի պայմանագրերի կատարումն ապահովող հիփոթեքի պայմանագրերով սահմանված գրավի իրավունքներն ու պարտականությունները՝ այդ իրավունքների պետական գրանցման օրվանից:

7.2 **ՑԵԴԵՆՏԸ** երաշխավորում է, որ հիփոթեքի պայմանագրով գրավ դրված գույքը գրավադրված է ի օգուտ **ՑԵԴԵՆՏԻ** և պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվա դրությամբ հիփոթեքի պայմանագրերով գրավադրված գույքի (գույքերի) նկատմամբ այլ անձինք չեն ունենա իրավունքներ, տվյալ գույքի վրա բռնագանձում կամ բռնագրավում կատարված չէ, արգելանքի, կալանքի տակ չի գտնվում, և վարձակալության կամ այլ օգտագործման հանձնված չէ, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի, երբ համապատասխան իրավունքների և սահմանափակումների ծագման համար Ցեդենտի համաձայնությունը չի պահանջվում:

7.3 Սույն պայմանագրի ցանկացած փոփոխությունները և լրացումները իրավաբանական ուժ ունեն, եթե դրանք կատարվել են գրավոր ձևով և ստորագրվել են **ԿՈՂՄԵՐԻ** կամ դրա համար **ԿՈՂՄԵՐԻ** կողմից լիազորված անձանց կողմից և վավերացվել նոտարական կարգով:

7.4 Սույն պայմանագրից բխող բոլոր այն հարաբերությունները, որոնք կարգավորված չեն սույն պայմանագրով, կարգավորվում են ՀՀ օրենսդրությամբ, **Գլխավոր վարկային պայմագրով**:

7.5 Սույն Պայմանագիրը պարունակում է **ԿՈՂՄԵՐԻ** միջև ձեռք բերված ողջ համաձայնությունը և կամարտահայտությունը:

7.6 Սույն Պայմանագիրը պարտադիր է ինչպես **ԿՈՂՄԵՐԻ**, այնպես էլ նրանց իրավահաջորդների համար:

7.7 Սույն Պայմանագիրը կազմված է չորս օրինակից, որոնցից առաջինը պահվում է նոտարական գրասենյակում, երկրորդը տրվում է **ՑԵԴԵՆՏԻՆ**, երրորդը՝ **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻՆ** և չորրորդը պահվում է **ՑԵՍԻՈՆԱՐԻ** մոտ՝ պահանջի իրավունքի զիջման գործարքի կնքման օրվանից հետո ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանում ներկայացնելու նպատակով: Չորս օրինակն էլ ունեն միևնույն հավասարազոր իրավաբանական ուժը: Օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

ԿՈՂՄԵՐ

ՑԵՍԻՈՆԱՐ	***ՑԵԴԵՆՏ***
«Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ	
……	……
……	……
……	……
----------	----------

Հավելված 5

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ՎԵՐԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՄԱՆ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ
ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ՎԱՐԿ/ԵՐ/Ի ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

(ԳՖՀ անվանումը), որպես # … Վարկի հատկացման հայտի ապահովման միջոց, «Բնակարան երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ է ներկայացրել …/…/ ՀՀ դրամ ընդհանուր մնացորդային գումարով --- ստորև նշված հիփոթեքային վարկ/եր/:

Հիփոթեքային վարկի համարը	Վարկառուի անունը	Վարկի պայմ. գումարը /մլն ՀՀ դրամ/	Վարկի մնացորդային գումարը /մլն ՀՀ դրամ/	Մարում/ Եկամուտ % (PTI)	Ընդհանուր վճարումներ/ Եկամուտ % (OTI)	Վարկի գումար/ գրավի արժեք (%) LTV	Վարկի ժամկետ /տարի/	Վարկի տարեկան տոկոս (%)	Վարկի նպատակը

Աղյուսակում նշված վարկերը համապատասխանում են/չեն համապատասխանում «Բնակարան Երիտասարդներին» ՎՎԿ ՓԲԸ կողմից սահմանված պահանջներին և հանդիսանում են/չեն հանդիսանում Որակավորված հիփոթեքային վարկ/եր/:

*Նշումներ_____
_____

(ստուգում իրականացրած աշխատակցի պաշտոնը, անուն, ազգանուն)
Ստորագրություն

Ամսաթիվ՝ ……..